

Bijgaand bij het besluit van deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het RUP Wijk Casino (gemeente Knokke-Heist)

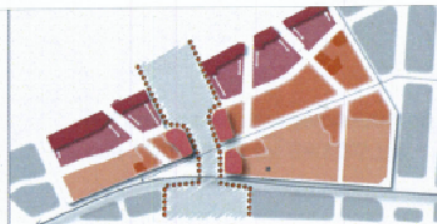
Goedkeuringsbeslissing met ref.: RP/DEP/15/046,
Brugge, 12/02/2015

De provinciegriffier,
(Get.) Geert ANTHIERENS

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,

Stephaan Barbery
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

De gouverneur-voorzitter,
(Get.) Carl DECALUWÉ



gemeente Knokke-Heist RUP Wijk Casino

plan_id: 31043_214_00019_00001

november '14



algemeen directeur
Geert Sanders

coördinator
cel ruimtelijke planning en mobiliteit
David Vandecasteele

ruimtelijk planner
Katrien Vervaet

datum	aanpassing fase
oktober/november 2013	Opmaak voorontwerp in functie van plenair overleg
februari/maart 2014	Opmaak ontwerp in functie van voorlopige vaststelling gemeenteraad
november 2014	Aanpassingen naar aanleiding van het openbaar onderzoek, in functie van definitieve vaststelling gemeenteraad.



gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 26/06/2014

De Secretaris,

De Burgemeester,



zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 11/08/2014 tot 09/10/2014

De Secretaris,

De Burgemeester,



zegel der gemeente

gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 17/12/2014

De Secretaris,

De Burgemeester,



zegel der gemeente

inhoud

toelichtingsnota 9

inleiding 10

1. beslissing tot opmaak 10
2. motivering tot opmaak..... 10
3. in uitvoering van GRS..... 10

feitelijke ruimtelijke context 11

1. situering11
2. bestaande ruimtelijke structuur14

juridische ruimtelijke structuur 23

1. juridisch kader 23
2. vergunningen..... 25

planningscontext 26

1. op vlaams niveau..... 26
2. op provinciaal niveau..... 26
3. op gemeentelijk niveau..... 27

gewenste structuur planopzet 31

1. concepten..... 31
2. plankeuzes / uitleg planopbouw - zonering 32

toetsing 33

1. watertoets 33
2. toetsing aan structuurplan 35
3. trage wegentoets..... 35

op te heffen voorschriften 35

1.	limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP.	35
----	---	----

ruimtebalans planshade planbaten		36
---	--	-----------

planproces		37
-------------------	--	-----------

1.	Onderzoek tot milieueffectenrapportage.....	37
2.	Procedure Rup.....	37

Bijlage		41
----------------	--	-----------

1.	Verslag plenaire vergadering (19/12/'13).....	42
2.	Reactie op het verslag	43
3.	Schriftelijke adviezen plenaire vergadering (19/12/2013)	44
4.	Beslissing plan-Mer-plicht.....	45

Stedenbouwkundige voorschriften		1
--	--	----------

Artikel 0 : Begrippen, algemene- en specifieke bepalingen		3
--	--	----------

Artikel 1 : Hoogbouwzone		7
---------------------------------	--	----------

Artikel 2 : zone voor villa-appartementen en hotels t.h.v. Canadasquare		9
--	--	----------

Artikel 3 : zone voor villa-appartementen van geringe omvang en hotels		13
---	--	-----------

Artikel 4 : zone voor ééngezinswoningen		19
--	--	-----------

Artikel 5 : Bouwvrije zone		23
-----------------------------------	--	-----------

Artikel 6 : Zone voor openbare wegenis en pleinen		24
--	--	-----------

toelichtingsnota

inleiding

1. beslissing tot opmaak

Bij beslissing van CBS 16/11/2012 werd de wvi aangesteld als ontwerper van het RUP.

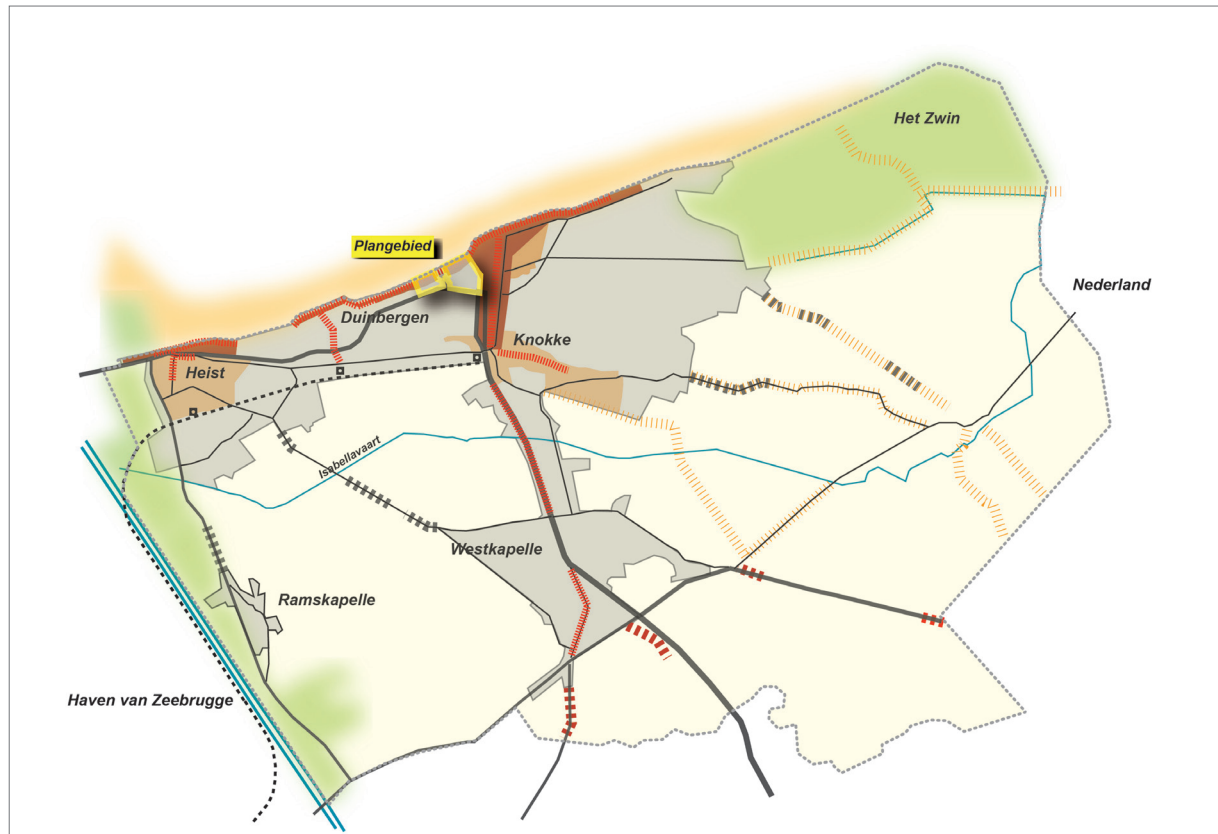
2. motivering tot opmaak

De doelstellingen van het RUP wijk Casino zijn als volgt :

- actualisering van het huidige BPA Wijk Casino
- een beleidskader creëren voor de hoogbouwstructuur t.h.v. de Zeedijk, daar deze omgeving nog niet geregeld is via een rup/BPA
- herbekijken ontwikkelingsmogelijkheden t.h.v. bebouwing aan de Canadasquare
- Integreren van het rup Hotels 1ste fase, voor het deel dat betrekking heeft op het plangebied.

3. in uitvoering van GRS

Onderhavig uitvoeringsplan wordt opgemaakt conform de ruimtelijke visievorming en ontwikkelingsperspectieven van het plangebied binnen het GRS (goedgekeurd door de Deputatie in zitting van 2 december 2005 (BS 22/02/2005).



feitelijke ruimtelijke context

1. situering

1.1. Afbakening van het plangebied

Het RUP wordt begrensd door :

- in het noorden : Zeedijk Albertstrand
- in het oosten : Meerminlaan/Koningslaan
- in het zuiden : Elizabetlaan/Bayauxlaan
- in het westen : Meerlaan

Het Casino en Canadasquare fragmenteert het plangebied in twee afzonderlijke delen.



situering plangebied

*bron: orthofoto W.-VI. (copyright Eurosense Belfotop N.V.,
dec 2008)*

1.2. Ruimtelijke fragmenten

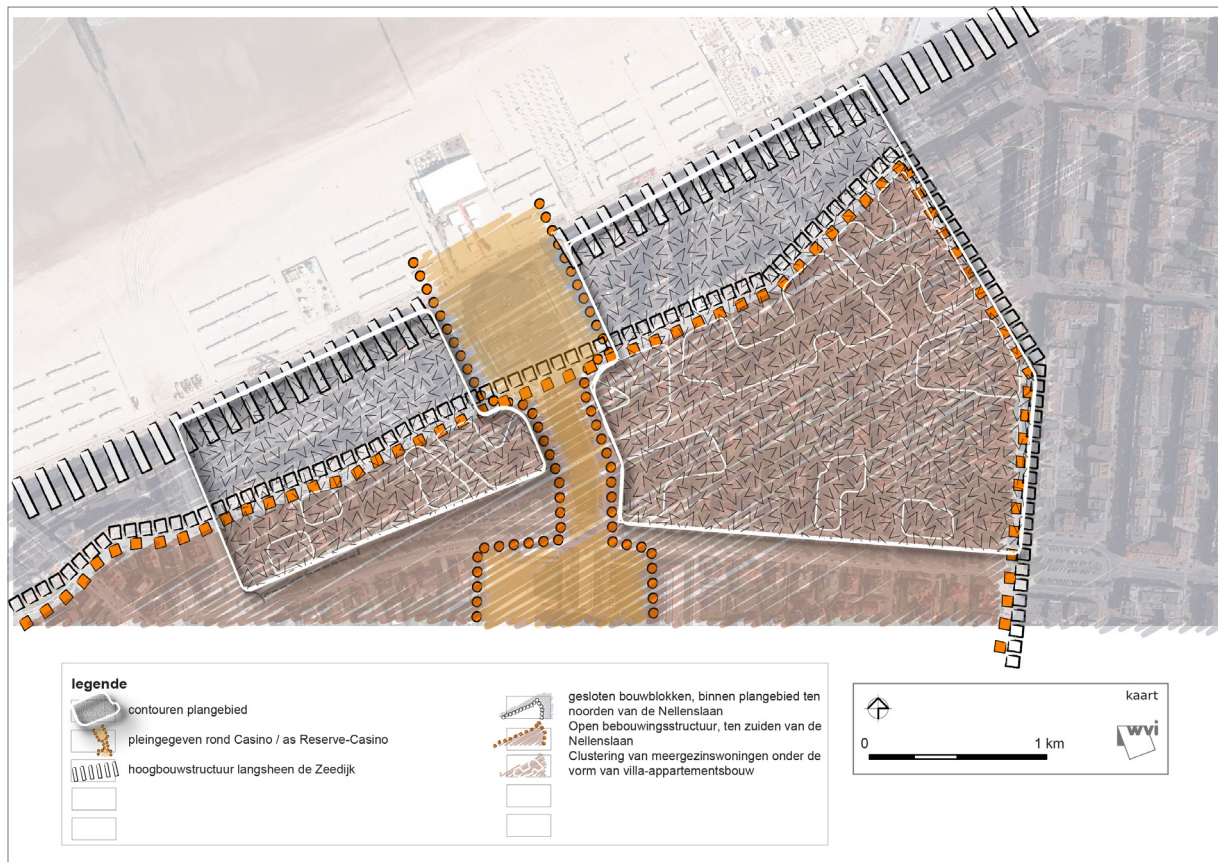
Het plangebied kan opgedeeld worden in twee grote horizontale structuren, nl. een zone ten noorden van de Jozef Nellenslaan dat gekenmerkt wordt door gesloten bouwblokken in een hoogbouwtypologie en een zone ten zuiden van de J. Nellenslaan, getypeerd door gebouwen in een open typologie.

Centraal binnen het plangebied en dwars hierop georiënteerd, bevindt zich de as Casino - square - la Reserve (niet behorende tot het plangebied).

1	2	2
4	5	6
7	8	9
10	11	12

- foto's 1-3 : hoogbouwstructuur langsheen de Zeedijk.
- foto's 4-6 : gebouwen in open typologie, ten zuiden van de J. Nellenslaan - grotendeels ééengezinswoningen
- foto's 7-9 : gebouwen in open typologie, ten zuiden van de J. Nellenslaan - cluster van meergezinswoningbouw
- foto's 10-12 : Casino en pleinwanden.





2. bestaande ruimtelijke structuur

2.1. nederzettingstructuur

De twee typologiën die we kunnen onderscheiden worden als volgt gekarakteriseerd :

bebouwing in gesloten typologie (ten noorden van de Nellenslaan) :

- Hoogbouw variërende tussen 7 à 8 bouwlagen hoog, mix van platte en hellende dakvorm t.h.v. de Zeedijk.
- Hoogbouw grotendeels variërende tussen 4-5-6 bouwlagen hoog t.h.v. de J. Nellenslaan, mix van platte en hellende dakvorm
- Hoogbouw van gemiddeld 7 bouwlagen t.h.v. de dwarsen.

bebouwing in open typologie (ten zuiden van de Nellenslaan) :

- bouwvelden met villa-appartementen t.h.v. Casino - square en de bouwvelden ten oosten hiervan, grotendeels 2 bouwlagen met duplex in dak.
- overige grotendeels ééngezinstypologie, 1 à 2 bouwlagen met hellend dakvolume.

Appartementen versus ééngezinswoningen :

- Het huidige BPA heeft in de zone voor ééngezinswoningen een specifieke deelzone aangeduid waarin, naast hotels, meergezinswoningen toegelaten zijn. Deze specifieke deelzones zijn voor het grootste gedeelte ingevuld als appartementen.
- De appartementen buiten deze specifieke deelzone en die dus niet beantwoorden aan de voorschriften cf. het BPA dateren van voor het BPA. Het BPA laat in deze zone immers geen nieuw-

bouw toe i.f.v. appartementbouw, verbouwwerken kunnen slechts leiden tot maximaal 2 woonegelegenheden. Dit gegeven leidt dus op sommige plaatsen tot een verouderd patrimonium.



kaart : overzicht appartementen binnen open bebouwingszone

■ **inventaris bouwkundig erfgoed**

- (1) relict 58577, Residentie Chambora, appartementesgebouw t.h.v. de Zeedijk Albertstrand nr. 485
- (2) relict 58569, Villa 'Montserrat', cottage t.h.v. Jozef Nellenslaan 150
- (3) relict 58568, grote villa in cottigestijl t.h.v. de J. Nellenslaan 134-136



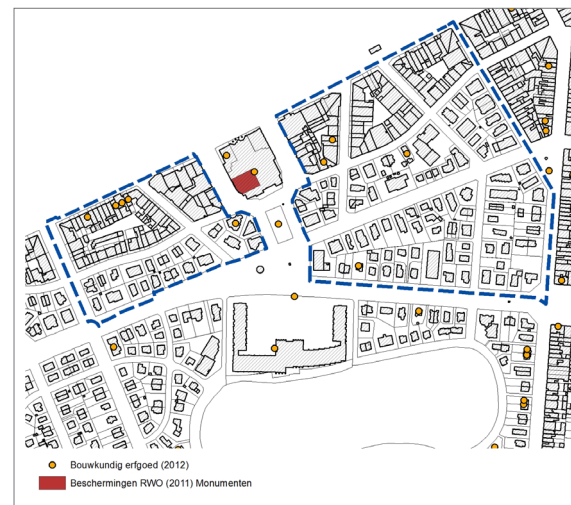
- (4) relict 58566, villa in cottigestijl, t.h.v. Elizabetlaan 175

aan de rand met het plangebied :

- (5) relict 58562, sculture t.h.v. de Canadasquare
- (6) relict 58579, casino t.h.v. Zeedijk - Albertstrand (Margrittezaal is beschermd bij MB 13/11/2003)

De rest van de panden binnen de inventaris VIOE werd in het verleden afgebroken.

1	2	3
4	5	
6		



bouwkundig erfgoed

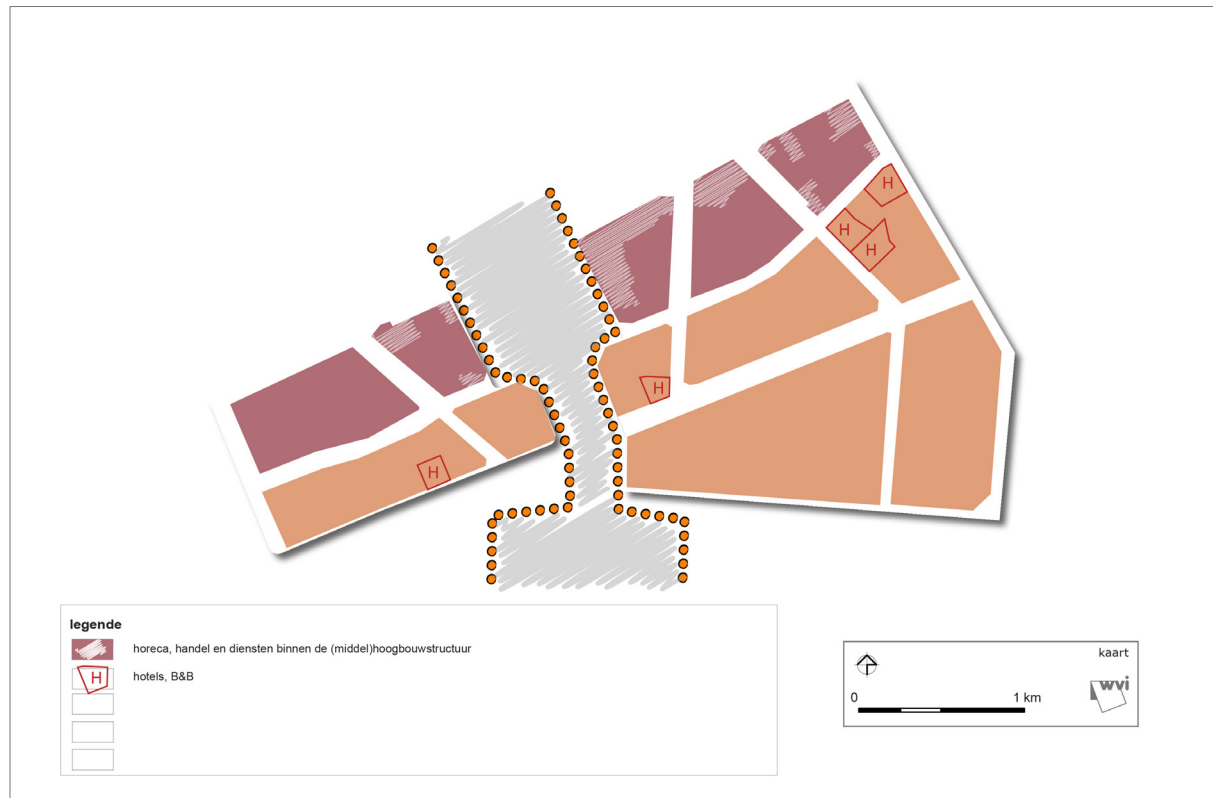
bron: Bouwkundig erfgoed (VIOE, jan 2010)



kaart : nederzettingsstructuur

■ activiteiten en voorzieningen

- Het gebied bestaat uit een mix van tweede verblijven en woningen.
 - Ter hoogte van de Zeedijk wordt de gelijkvloerse bebouwing voor het groot deel ingenomen door (detail)handel, horeca. Dit in het bijzonder voor de zeedijkbebouwing ten oosten van het Casino.
 - Enkel t.h.v. de noord-oostelijke pleinwand van het Casino-square is er een concentratiezone van horeca en diensten.
- Er zijn geen activiteiten en/of voorziening t.h.v. de zuidelijke open bebouwingszone, behoudens enkele hotelzaken , nl :
 - hotel Gresham, t.h.v. het kruispunt Elizabetlaan / Bayauxlaan
 - Kamerverhuur t.h.v. Bayauxlaan
 - hotel Binnenhof, t.h.v. het kruispunt Zwaluwlaan / J. Nellenslaan
 - Lido hotel, t.h.v. Zwaluwlaan
 - Atlanta hotel nv, t.h.v. het kruispunt Meerminlaan / J.Nellenslaan



■ **terreinbezetting / perceelsstructuur / grootte gebouwen binnen de open bebouwingsstructuur**

Groote gebouwen :

Binnen het plangebied, ter hoogte van de open bebouwingsstructuur, is meer dan de helft van de gebouwen < 150 m². Slechts enkele gebouwen zijn groter dan 350 m², deze hebben veelal betrekking op bestaande appartementen.

Groote perceel :

Meer dan de helft van de percelen zijn < 600 m² en bijna 90% van de percelen zijn < dan 1000 m². Slechts enkele percelen zijn groter dan 1500 m².

Terreinbezetting :

Het grootste gedeelte van de terreinbezetting varieert tussen de 20-30% en 30-40%. Slechts 10% kent een bezetting > 40%.



Groote gebouwen (m ²)			Groote terrein (m ²)			Terreinbezetting (%)		
		%			%			%
< 150	64	53	<600	63	52	< 19	16	13
150 - 250	34	28	600-1000	45	37	20-29	51	42
250 - 350	17	14	1000-1500	9	7	30-39	44	36
> 350	6	5	> 1500	5	4	> 40	11	9
	121			122			122	

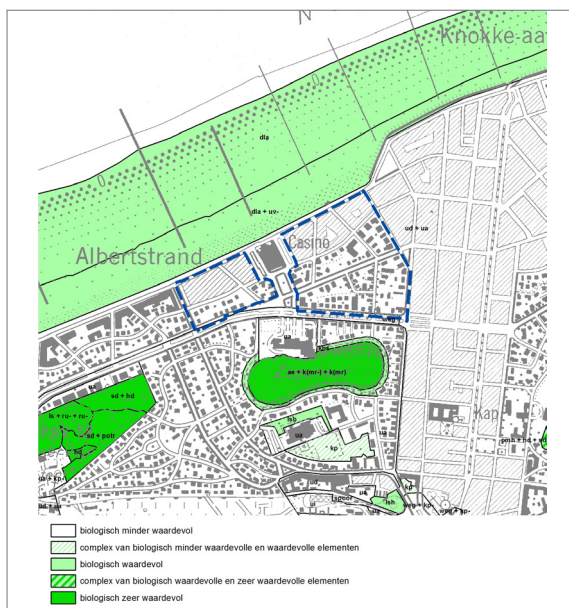


2.2. Onbebouwde ruimte

Het plangebied heeft enkel betrekking op bebouwd weefsel.

De zeedijkbebouwing wordt doorbroken door het Casino-gebouw. In achterliggende orde, in het verlengde met het complex La Reserve, bevindt zich een onbebouwde ruimte, welke gedeeltelijk wordt ingevuld met parkeerruimte en grasperken.

Groenstructuren binnen het plangebied zijn niet terug te vinden, behoudens enkele kunstmatige groenaanplantingen ter hoogte van de voortuinstroken aan de Jozef Nellenslaan en behoudens de privé-tuinruimten in de open bebouwingszone.



geïntegreerde biologische waarderingskaart

bron: INBO, 2008

Ten noorden van het plangebied werd het strand volgens de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevol.



wegenkaart Navtec

bron: AGIV, 2008

2.3. verkeersstructuur

De Elizabetlaan (de N34), ten zuiden van het plangebied, vormt de verbindingssader die Heist, Duinbergen en Knokke met elkaar en met de andere badsteden (richting Zeebrugge) verbindt. Deze weg wordt bijgevolg gekenmerkt door een breed wegprofiel (twee rijstroken per rijrichting) met in het midden de trambedding i.f.v. de kusttram.

De Zeedijk, de noordelijke grens van het plangebied, is toegankelijk voor doorgaand verkeer. De dwarsen hier tussen vormen lokale ontsluitingsstraten.

Parkeren

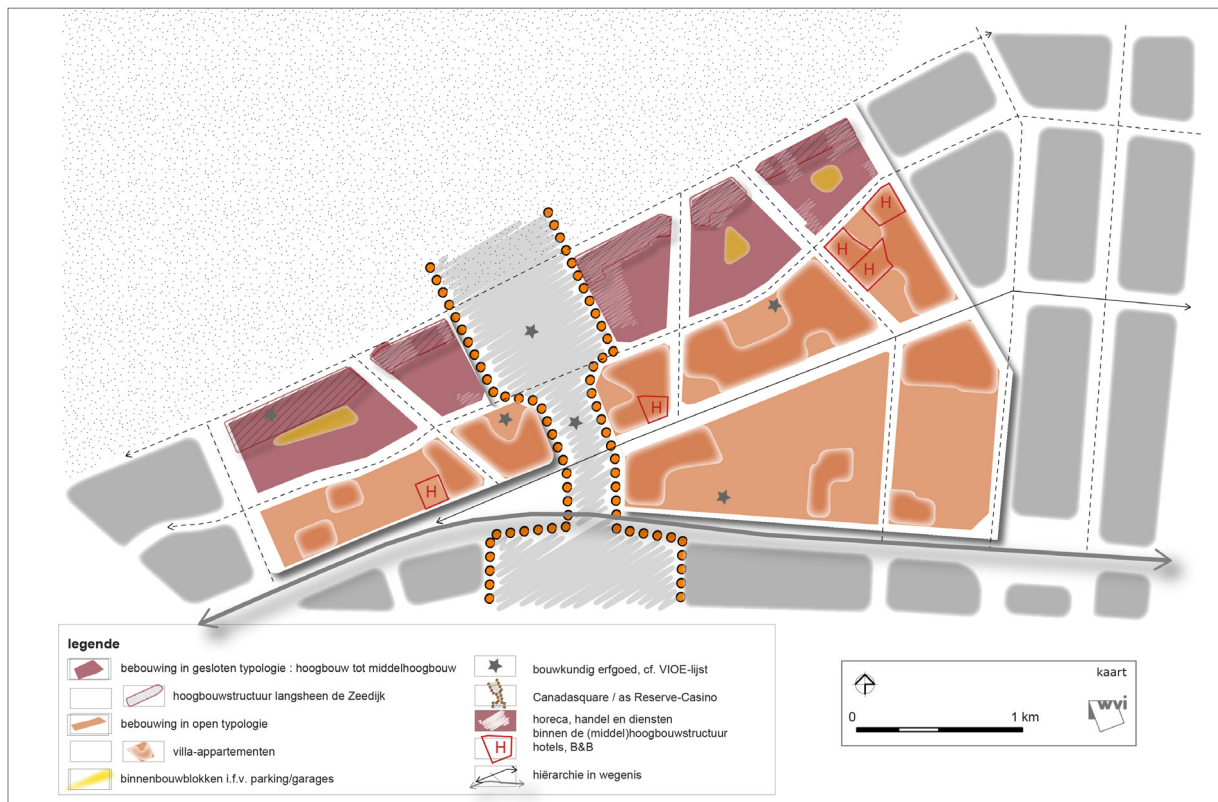
Een drietal binnenblokken worden ingenomen i.f.v. parkeren. Dit openbaar domein is volledig ingesloten en verhard en kent geen beeldkwaliteit.

Het openbaar domein t.h.v. de straten wordt binnen het plangebied voor een groot deel ingenomen door langsparkeren.

Ter hoogte van de Meerlaan (westelijke grens plangebied) zijn er, t.h.v. de middenberm, haaks georiënteerde parkeerplaatsen.

Hetzelfde geldt ter hoogte van de Canadasquare (langs beide zijden van het Casino-gebouw) en rond het grasplein (zuidelijk van het Casino-gebouw) - niet behorende tot het plangebied.

De meeste percelen t.h.v. de open bebouwingszone kennen een inrit i.f.v. parkeren.



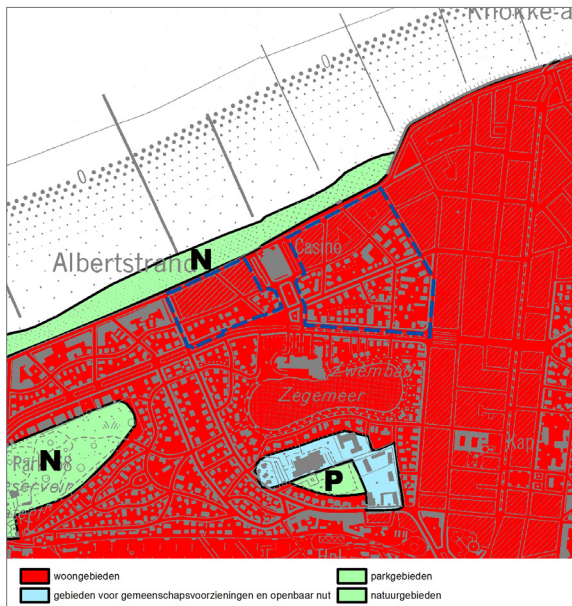
kaart : bestaande structuur

juridische ruimtelijke structuur

1. juridisch kader

1.1. gewestplan

Het plangebied is, volgens het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977), opgenomen in een zone voor woongebied.



gewestplan

bron: RWO, 2011

1.2. BPA's

Voor het zuidelijk gedeelte van het plangebied is het BPA Wijk Casino, goedgekeurd bij MB 18/01/1995, van toepassing.

Dit BPA maakt naar bebouwingszones toe, een onderscheid in twee verschillende bestemmingzones, nl.

- meergezinswoning-zone. Deze zone heeft betrekking op de bouwvelden langsheen het Casino-plein. De bestemming is, naast eengezinswoningbouw, hotel en meergezinswoningbouw. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 bouwlagen.
- alleenstaande of gekoppelde woonzone, met specifieke deelzone i.f.v. hotels en meergezinswoningen

Deze zone heeft betrekking op het grootste deel van het plangebied, de zones waar geclusterd appartementen en hotels voorkomen, zijn opgenomen in de specifieke deelzone.

De maximale bouwhoogte bedraagt 2 bouwlagen. Naar toegelaten bezetting is een V/T-formule opgenomen, waarbij de toegelaten bezetting afhankelijk wordt gemaakt van deze van de burens.



BPA-contour(en)

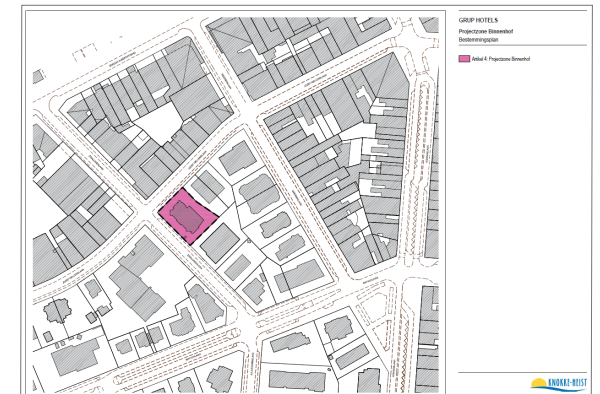
bron: MVG - AROHM, 1999

1.3. RUP's

1.3.1. Rup 'hotels eerste fase'

Het Rup 'hotels eerste fase' werd goedgekeurd bij besluit van deputatie op 10/06/2010.

Opzet van onderhavig rup was het maximaal ondersteunen van familiale hotels en nieuwe hotelinfrastructuur met bijhorende specifieke accommodaties mogelijk te maken. Het rup heeft betrekking op een zestal accommodaties, verspreid over de gemeente. Een deelrup heeft betrekking op een hotel binnen het plangebied, nl. hotel Binnenhof ter hoogte van de J. Nellenslaan. Binnen het (deel)rup werd de mogelijkheid gecreëerd om het gelijkvloers uit te breiden tot op 2 meter van de rooilijn, de bouwhoogte werd opgetrokken naar 3 bouwlagen.



Bestemmingsplan Rup Hotels eerste fase, projectzone Binnenhof

bron : gemeentebestuur Knokke-Heist

1.3.2. Voorontwerp Rup Casino

Ter hoogte van het Casino en omliggende publieke domein werd door het gemeentebestuur, in het kader van de internationale architectuurwedstrijd dat in 2004 was uitgeschreven, de aanzet gegeven tot de opmaak van een rup, dit in functie van de renovatie en uitbreiding van het bestaande casino. Hierbij was het de bedoeling om de vooropgestelde ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven zoals geformuleerd in het GRS Knokke-Heist met betrekking tot de stedelijke culturele as Casino - Reserve - Scharpoord te vertalen naar concrete bestemmingen.

Het plan-MER werd goedgekeurd op 10/12/2012.

Dit planopzet werd voorlopig 'on hold' gezet /stopgezet. De contouren van het plangebied zijn en blijven afgestemd op onderhavig planopzet.

1.3.3. Prup strand en dijk

Voor elk van de tien kustgemeenten werd een provinciaal RUP opgemaakt voor dat gedeelte van het strand en de dijk ter hoogte van elke badplaats.

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Strand en Dijk - Knokke-Heist' werd op 29 augustus 2013 goedgekeurd door de Vlaamse regering.

Op het grondgebied van Knokke-Heist is er een centrumgebied aangeduid vanaf de oostelijke strekdam van de haven van Zeebrugge tot aan het strandhoofd ter hoogte van de Oosthinderstraat. Het centrumgebied wordt onderbroken voor de strand- en dijkzone langs het Dir. Generaal Willemspark, dat wordt ingekleurd als overgangsg gebied. De contouren van onderhavig plan volgen de zuidelijke grenslijn van het prup. M.a.w. binnen het grup bevinden er zich geen overlappingen met het prup.

1.4. vogel- en habitatrictlijngebieden, duinendecreet

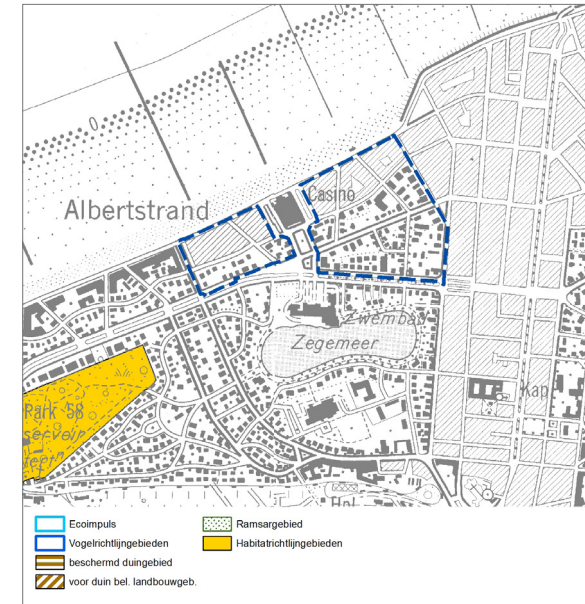
Niet van toepassing.

1.5. beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten

Niet van toepassing

1.6. atlas der buurtwegen

Niet van toepassing

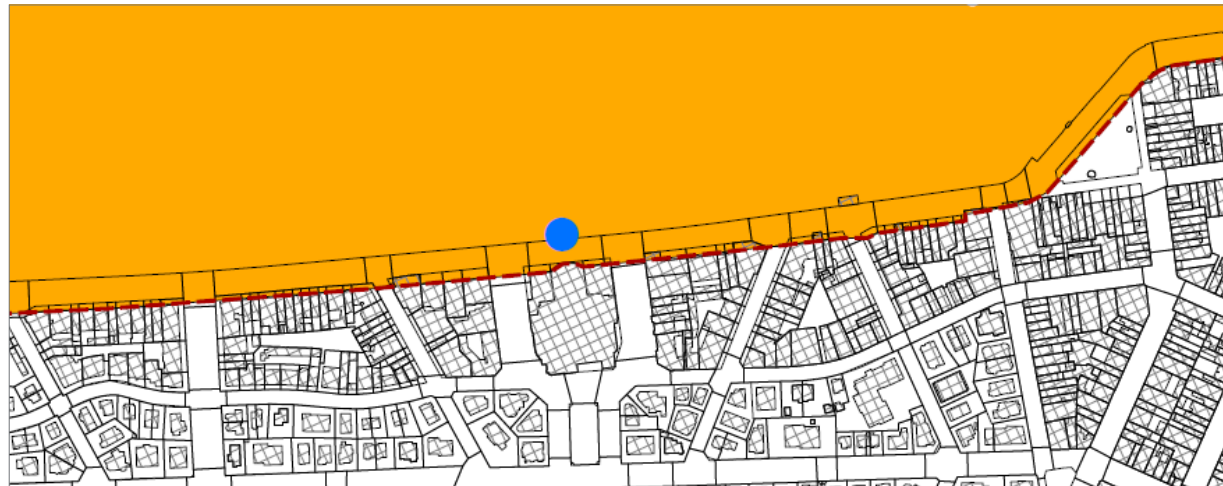


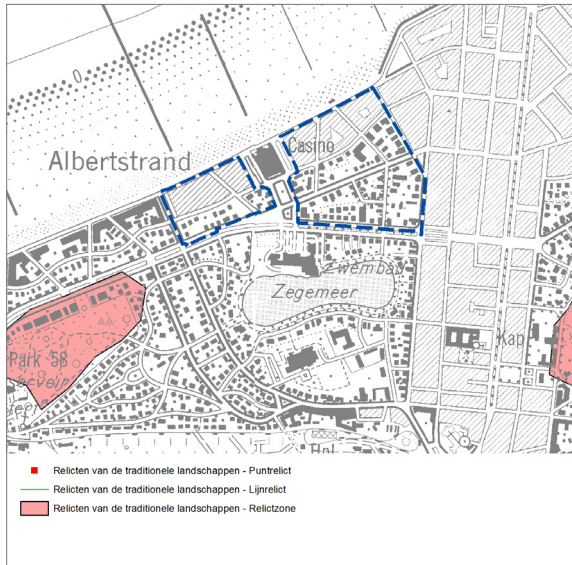
habitatrictlijngebied

bron: ANB, 2008

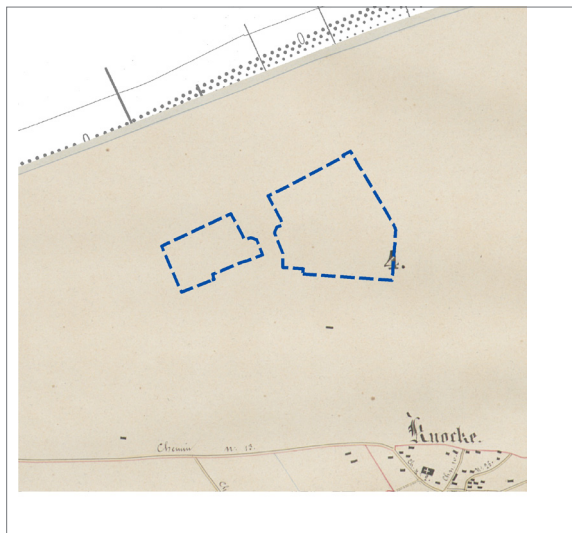
Prup strand en dijk

bron: provincie West-Vlaanderen





beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten
bron: MVG - AROHM, 2006



atlas der buurtwegen
bron: provincie W.-VI., 1841-1850

1.7. verordeningen

- Stedenbouwkundige verordening op het uitvoeren van werken in de toeristische zone van Knokke-Heist (GR 27/06/2002)
- Bouwverordening betreffende de tijdelijke afsluitingen tijdens de uitvoering van bouw- en afbraakwerken (GR 26/03/91)
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening (GR 27/04/06)

De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening werd opgemaakt om duidelijkheid te scheppen en om alle bestaande bouwverordeningen samen te brengen in één document. Het bevat bepalingen rond de volgende aspecten :

- algemene bepalingen rond ontvangst - of zendmasten / technische installaties, mezzanines of tussenverdiepingen, terreinreliëf en peil gelijkvloers, vrijwaring van het openbaar domein, minimale woonoppervlaktes (min. 50 m² nuttige vloeroppervlakte, met een globaal gemiddelde van min. 60 m²) en interne bouwhoogtes,
- algemene kwaliteitseisen bij midden- en hoogbouw : gemeenschappelijke gangbreedtes, liften, balustrades / terrasleuningen / fietsenberging en afvalberging / materiaalgebruik voor de gevel en het dak / schouwvolume
- uitbouwen t.a.v. voor- en achtergevel bij midden- en hoogbouw ingeval van gesloten bebouwing garages bij midden- en hoogbouw
- dakvolumebepalingen bij midden- en hoogbouw
- ondergrondse garages en constructies bij open- en halfopen bebouwing
- afwerken van vrijblijvende delen van de gemene muren

- tijdelijke afwerking van gevels van leegstaande panden en gesloten geveldelen met reclaimedoeken
- afsluitingen
- het verharden van de grond die gelegen is tussen de bouwlijn en de rooilijn en/of het gewoonlijk gebruiken van deze grond voor het stallen van voertuigen.
- bronbemaling

Het huidige BPA dateert van voor de goedkeuring van onderhavige verordening en heeft bijgevolg betrekking op heel wat van bovenstaande aspecten. De gemeentelijke bouwverordening wordt momenteel (gedeeltelijk) herzien.

2. vergunningen

2.1. verkavelingsvergunning

Volgende verkaveling wordt opgeheven : 31046/9105/123/1 (en latere wijzigingen), Van Cauter Philomena - dd 08/08/1967

De motivatie om de bestaande verkaveling op te heffen bestaat erin om :

- één duidelijk werkbaar juridisch instrument te krijgen, waarbij de voorschriften voor iedereen dezelfde zijn;
- duidelijke en eenvoudige informatie te kunnen geven aan bouwheren, architecten, burgers, investeerders, notarissen, ...;
- niet geconfronteerd te worden met strijdige voorschriften van oudere verkavelingen;

1. op vlaams niveau

1.1. RSV

Knokke-Heist maakt deel uit van het stedelijk netwerk Kust. Het is een stedelijk netwerk op Vlaams niveau. De rol van dit gebied ligt, gerelateerd op Knokke-Heist, vooral in de kustgebonden toeristisch - recreatieve ontwikkeling. Knokke-Heist is binnen het RSV geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en is bijgevolg een economisch knooppunt.

Het open ruimtegebied ten zuiden van het stedelijk gebied is geselecteerd als een samenhangend open - ruimtegebied.

1.2. woningbouw- en woonvernieuwingsgebied

Het plangebied is aangeduid als woningbouwgebied.

1.3. atlas WU-gebied

Niet van toepassing.

2. op provinciaal niveau

2.1. PRS

Het PRS is in maart 2002 definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

Binnen het stedelijk netwerk kust dienen wonen, werken, voorzieningen en toeristisch - recreatieve ontwikkelingen te worden gebundeld in de stedelijke gebieden, waaronder Knokke-Heist. Hierbij dient de kustgebonden toeristisch - recreatieve ontwikkelingen verder te worden geconcentreerd in de bestaande toeristische centra.

De Elizabetlaan (de N34) werd geselecteerd als secundaire weg type 2, tot het kruispunt Koningslaan..

Het verstedelijkt gebied werd geselecteerd als stadslandschap van het stedelijk netwerk 'de Kust', het duingebied t.h.v. het Directeur Generaal Willemspark werd geselecteerd als open ruimte-wig.

Knokke-Heist maakt deel uit van de deelruimte 'Kust-ruimte' :

Een beleid dient te worden gevoerd dat duurzaam toeristisch-recreatief is met navenante kwaliteitsbewaking. De stedelijke gebieden, zoals Knokke-Heist, hebben een grote ruimtelijk draagkracht hetgeen impliceert dat zij voor de eigen woonbehoefte en voor toeristisch-recreatieve infrastructuur hun bovenlokale taak kunnen opnemen. Ook komt Knokke-Heist in aanmerking voor strategische projectgebieden waar een geïntegreerd beleid dient gevoerd te worden.

De economische ontwikkeling buiten de poorten (Oostende en Zeebrugge) wordt geënt op toerisme en recreatie en de verzorgingsfunctie. Deze dient zo veel mogelijk verweven te zijn in de kernen.

Herziening PRS

Op 22 april 2010 heeft de deputatie beslist om het provinciaal ruimtelijk structuurplan in herziening te stellen.

De decretale procedure van deze herziening is intussen opgestart.

Op 28 juni 2012 heeft de provincieraad het addendum van het provinciaal ruimtelijk structuurplan voorlopig vastgesteld. Dit addendum werd onderworpen aan een openbaar onderzoek dat doorging van 17 oktober 2012 tot en met 14 januari 2013. Het addendum werd door de minister gedeeltelijk goedgekeurd op 12/02/2014.

In grote lijnen bevat de herziening volgende punten :

- Een reeks aanpassingen ten aanzien van nieuwe wetgeving en de wijziging van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
- Actualisering van strategische projecten en door de deputatie gehanteerde beleidskaders
- Een bijsturing van de kernselectie door vereenvoudiging van de categorieën en een bijkomende selectie van kernen
- Een bijsturing van de natuurverbindingsgebieden
- Het aanduiden van toeristische-recreatieve knooppunten in het buitengebied

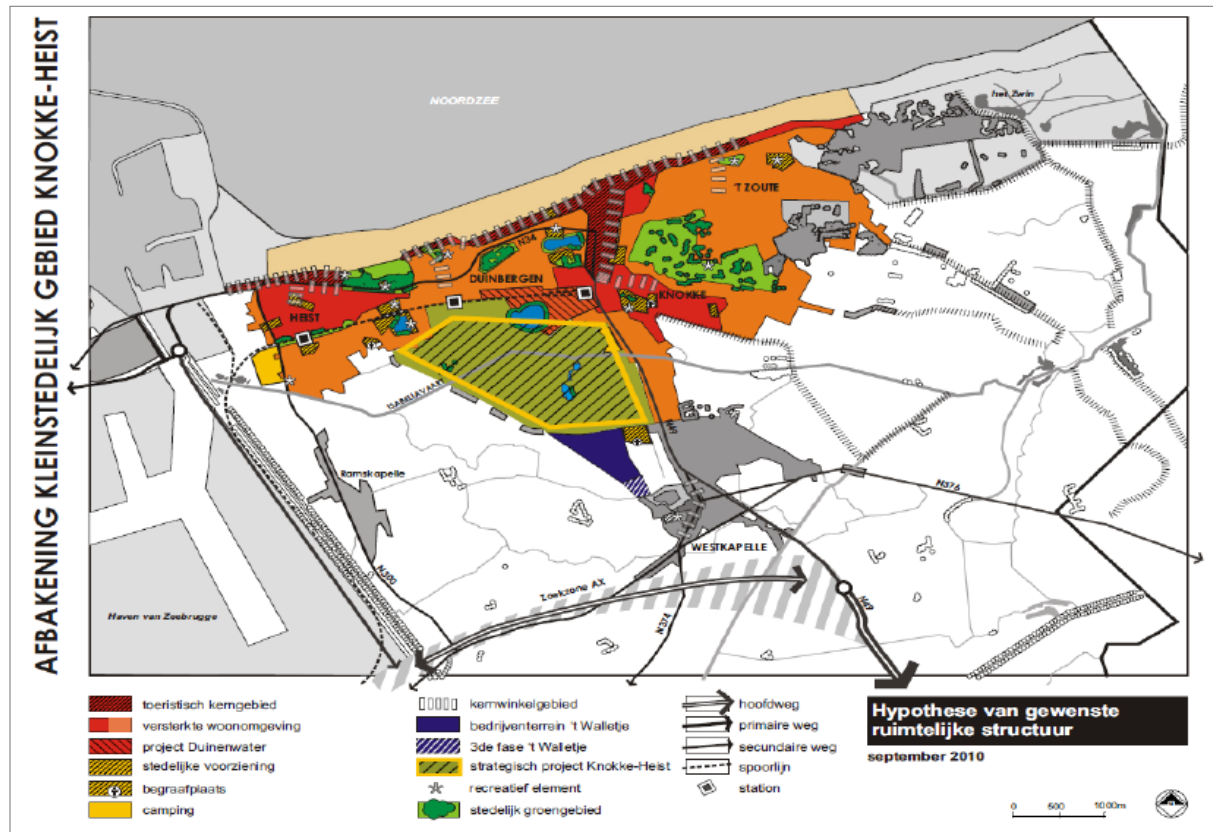
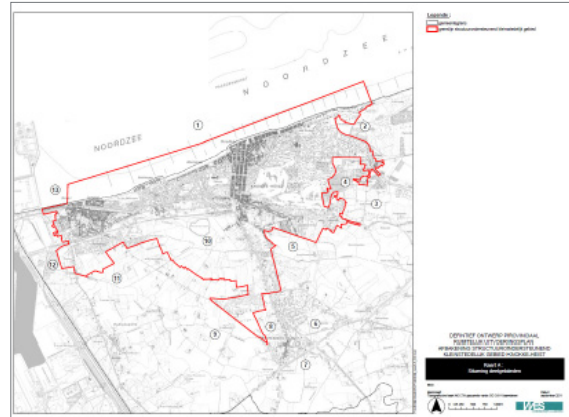
De herziening heeft, met betrekking tot het plangebied, geen consequenties.

2.2. afbakeningen

De deputatie heeft op 29 november 2007 het afbakeningsvoorstel voor het kleinstedelijk gebied van Knokke-Heist goedgekeurd.

Het ontwerp prup 'Afbakening structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist' werd voorlopig vastgesteld door de provincieraad op 23 december 2010.

Het plangebied maakt integraal deel uit van het stedelijk gebied, goedgekeurd door de Vlaamse Regering, 13/03/2012.



3. op gemeentelijk niveau

3.1. GRS

■ Ruimtelijke concepten, hiërarchisch en subtiel spel van dwarsen en parallellen, RD,p. 16

De badplaatsen/kernen Heist, Duinbergen, Knokke en het Zoute hebben elk een eigen gezicht en eigen karakter, die op hun beurt hun oorsprong vinden in het eigen historisch verleden en de specifieke ontwikkelingen. Ondanks hun specifiek karakter hebben ze het gegeven 'kust' gemeenschappelijk. De bindende gegevens van de 'kust' vertalen zich zowel in de aanwezigheid van natuurlijke gegevens zoals zee, strand en duinen als in de aanwezigheid van de Elizabetlaan (als binding tussen de badplaatsen) en Knokkestraat (als binding tussen de dorpen). Van dit ruimtelijk gegeven is ten volle gebruik te maken. Toekomstvisies op deze wegeninfrastructuur openen de weg om deze link effectief te realiseren en tegelijk de leefbaarheid van de kernen te optimaliseren.

- Op te waarderen parallellen: de Elizabetlaan,
- Te ontwikkelen dwarsen:
 - culturele, stedelijke as Knokke: Scharpoord, de Reserve, Casino

■ Gewenste landschappelijke structuur, RD p. 35

- De open-ruimteverbindingen : De open vensters naar het strand- en watergebieden: ter hoogte van het Casino

■ **Versterken van de toeristische verblijf-
accommodatie, RD p. 59**

Teneinde het hotelaanbod op te krikken wordt ervoor gepleit om nieuwe hotelvestigingen bij voorkeur aan te trekken op strategische plaatsen in de badplaats.

■ **Beperken van de hoogbouwzone, RD, p. 81, gewenste ruimtelijke structuur van het kustfront.**

Concreet komt het er op neer dat de aaneengesloten hoogbouw beperkt dient te blijven tot de huidige zone, met name langsheen de Zeedijk en langsheen de Lippenslaan – Parmentierlaan - Dumortierlaan. Het maximum aantal bouwlagen bedraagt langsheen de zeedijk 8 bouwlagen, met uitzondering ter hoogte van Duinbergen en Heist, waar deze 10 bouwlagen bedraagt.

■ **De Elizabetlaan, drager van toeristisch
gebeuren**

De Elizabetlaan vormt op bepaalde plaatsen een sterke barrière. De dwarsende voetgangersbewegingen (van en naar het strand) komen in conflict met de auto- en tramverplaatsingen parallel met de zee. Gevaarlijke conflictpunten situeren zich in hoofdzaak ter hoogte van het centrum van Heist, Park 58 en ter hoogte van de as Casino – Reserve.

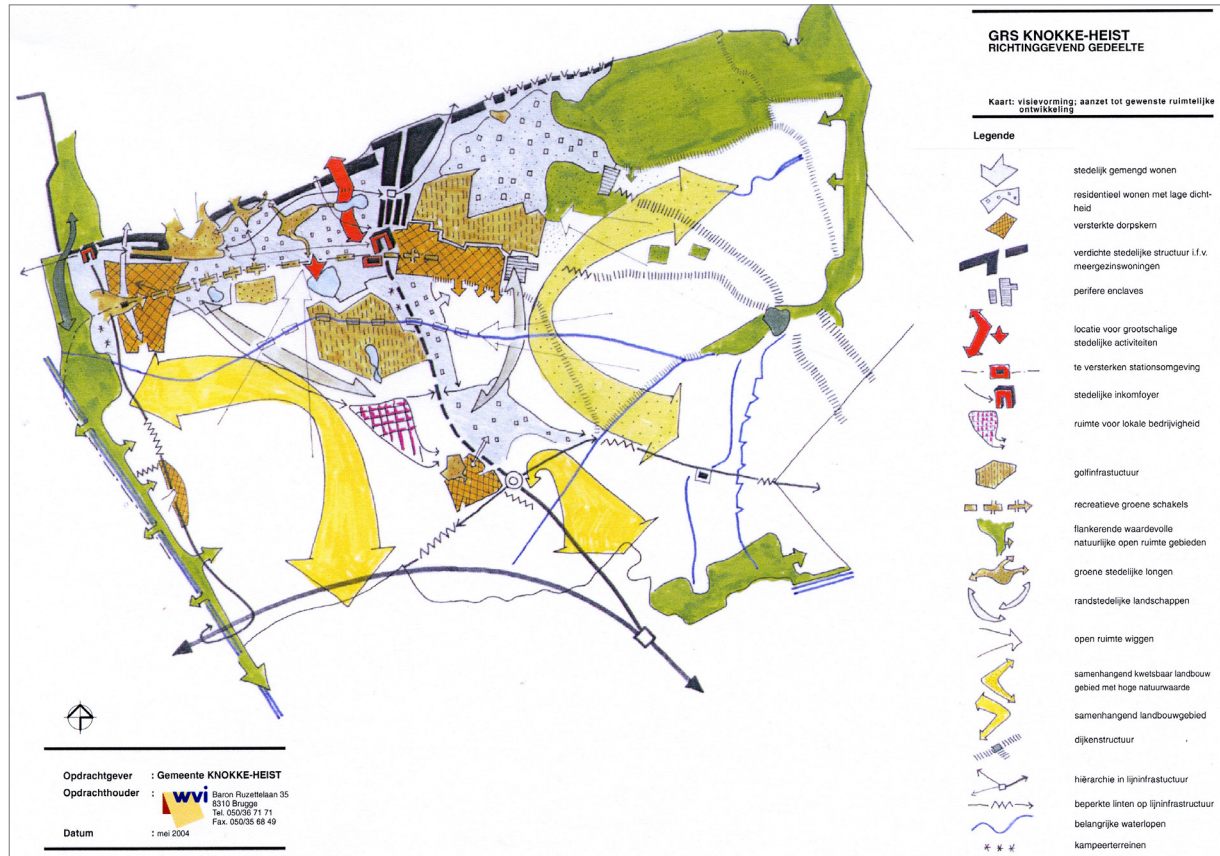
Daarom doet de gemeente aan de hogere overheid de suggestie om de verbindende functie van de Elizabetlaan te verlagen, gedeeltelijk door de realisatie van de Ax, waardoor er op termijn meer ruimte zal vrijkomen voor een nieuwe uitbouw met doortocht te Heist en aanpassingen op het volledige traject van de N34.

■ **Strand en zeedijkinfrastructuur**

De inrichting van de dijk kan nog een grotere meerwaarde krijgen door bepaalde pleinen verder te versterken en uit te werken. Bovendien dient de link op bepaalde plaatsen met bepaalde achterliggende (winkel)straten te worden versterkt en dienen de pleinen t.h.v. het zeedijkgebeuren een directe relatie te hebben met het binnenstedelijk gebeuren.

Pleinen waarvoor geen projecten op stapel staan, maar die op middellange termijn een aanpak dienen te krijgen zijn :

Het Casino. Ter hoogte van het Albertstrand maakt de dijkbebouwing een voelbare sprong naar achteren. Het Casino vormt hierbij een typisch focuspunt binnen de kustbebouwing wat nog versterkt wordt doordat het zich profileert als een eindpunt van de culturele as Casino – Reserve - Scharpoord.



■ Gewenste structuur Duinbergen/Albertstrand, RD p. 87

Opwaardering van de stedelijke culturele ruimtelijke zwaartepunten Casino – Reserve - Scharpoord

Het Casino betekent het eindpunt van de stedelijke culturele as gevormd door Casino - Reserve - Scharpoord en de te ontwikkelen stationsomgeving Knokke. Het Casino gebouw vormt hierbij een focuspunt in de Zeedijk bebouwing.

Ruimtelijk noch functioneel is er momenteel een relatie tussen het Casino en de Reserve. Het huidige publieke domein naast en voor het Casino is weinig aantrekkelijk en doet momenteel dienst als parkeerplaats. Hetzelfde verhaal vinden we terug nabij de Reserve.

Gelet op de specifieke locatie houdt dit gebied een veel grotere potentie in zich. Daarom dient, door de specifieke uitstraling en locatie van deze ruimtelijke zwaartepunten, ter hoogte van het Casino en de as Casino – Reserve, een projectzone te worden voorzien, waardoor het volledige gebied een opwaardering dient te krijgen en een grote verwevenheid aan activiteiten wordt verkregen.

Het hernieuwen van het Casino gebouw dient te getuigen van een vooruitstrevende hedendaagse visie. De verwevenheid van functies in het nieuwe gebouw staat voorop. De termen cultuur en leisure dienen hierbij als basisuitgangspunt genomen. Dit dient zich ruimtelijk te vertalen in een bundeling van het culturele (tentoonstellingsruimtes, Magrittezaal, congresfaciliteiten) met leisure (speelzaal casino, hotel, disco,...).

De site Casino – Reserve dient te getuigen van stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit binnen de marges van de financiële haalbaarheid (dwz naast het culturele aspect kan het wonen aan bod komen).

Het voorzien van ondergrondse parkeerplaatsen en een heraanleg van het plein tussen het Casino en de

Reserve, mede in relatie tot het strand en tot de Elizabetlaan, moet een meerwaarde betekenen voor dit stedelijk cultureel platform.

3.2. mobiliteitsplannen

Het mobiliteitsplan werd conform verklaard door de provinciale auditcommissie van 18 november 2002 en werd bekrachtigd door de gemeenteraad op 30 januari 2003.

Het plangebied werd, inzake parkeerbeleid, aangeduid als een gebied waar bewoners/tweede verblijvers prioriteit krijgen. Zowel in het mobiliteitsplan en in navolging hiervan in het GRS, werden volgende beslissingen en visies geponeerd in het kader van de selectie van de wegenis :

- De Elizabetlaan werd door de Provincie geselecteerd als een secundaire weg type 2, in het mobiliteitsplan werd de visie geponeerd om de Elizabetlaan te selecteren als een lokale weg, type 1.
- De overige straten zijn lokale woonstraten - straten met een verblijfsfunctie.

Selecties in het kader van de fietsstructuur

- De Zeedijk werd aangeduid als secundair fietsnet, de Elizabetlaan als primair fietsnet.
- De Elizabetlaan werd geselecteerd als functionele fietsroute door de provincie.

3.3. Hoogbouwnota

Op 21 juni 2012 heeft de gemeenteraad de hoogbouwnota goedgekeurd. Deze hoogbouwnota biedt een beleidskader naar hoogbouwinitiatieven of stedelijke bakens te Knokke-Heist.

Knokke-Heist heeft resoluut een nieuwe weg ingeslagen in haar stedelijke ontwikkeling. Tientallen projecten rond hoogbouw staan in de steigers of zullen de komende jaren nog gerealiseerd worden. Aanzet en motor hierin was de internationale architectuurwedstrijd rond het nieuwe Casino.

De gemeente heeft bijgevolg een nota opgemaakt, meerbepaald een aanzet van visie rond hoogbouw en ruimtelijke bakens. Doel van de nota is de vraag naar hoogbouw te kaderen binnen Knokke-Heist en geen 'ad hoc beleid' te voeren naar hoogbouw.

Onderhavig plangebied maakt deel uit van het stedelijk weefsel waarin hoogbouw kan geïmplementeerd worden. Bijgevolg worden de belangrijkste punten/criteria, relevant voor het plangebied van onderhavig RUP, kort aangehaald.

■ Potentiële locaties (zie kaart)

De eerste fase in het locatie-onderzoek naar mogelijkheden voor hoogbouw in Knokke-Heist is vertrokken vanuit een planologisch onderzoek, gebaseerd op de grote lijnen in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan en die ondertussen deels vertaald zijn in enkele ruimtelijke uitvoeringsplannen of RUP's. Hierbij zijn gebieden afgebakend waar hoogbouw zeker niet kan, anderzijds gebieden waar het zeker kan en waar het eventueel kan.

De grote pijlaanduidingen zijn gebieden waar hoogbouw mogelijk is. Deze gebieden zijn conform de op-

ties van het GRS. Deze bakens bundelen zich in twee assen of hoogbouwplatforms.

Onderhavig plangebied maakt deels deel uit van de lange dwarse as ter hoogte van Knokke op de Natiënlaan en de stadsstructuur Knokke.

De gebieden, met kleur aangeduid, is een grotere omzichtigheid nodig, maar dragen de potentie in zich om een stedelijk accent te dragen. Voor het plangebied betreft het de kenmerkende gesloten bouwzones tussen de Zeedijk en de Elizabetlaan.



gewenste structuur planopzet

1. concepten

Zoals in het informatief gedeelte van het GRS bepaald, heeft het bestuur sedert 1980 een beleid gevoerd van 'concentratie, bundeling en het kanaliseren van de tweede verblijven en pensioenmigratie in de meest toeristische zone, dit o.a. door het verhogen van het aantal bouwlagen en het voorzien van dakvoelureglementering'.

Conform het richtinggevend gedeelte van het GRS (p. 40) dienen de tweede verblijven geconcentreerd te worden binnen de concentratiezone tweede verblijven.

Onderhavig plangebied kan grosso modo opgedeeld worden in twee entiteiten, nl. een zone met gesloten bouwblokken in een hoogbouwtypologie en een zone getypeerd door gebouwen in een open typologie.

De zone ten noorden van de Jozef Nellenslaan typeert de typische concentratiezone i.f.v. tweede verblijven, het gebied meer naar het zuiden toe kenmerkt een eerder residentieel en kleinschaliger karakter. Tussen beide zones bevindt zich een overgangszone, gekenmerkt door villa-appartementen in open structuur en hotels.

Onderhavig uitvoeringsplan is opgebouwd cf. volgende concepten :

■ **Hoogbouw concentreren t.h.v. de gesloten bebouwingszone**

Dit komt neer onder de vorm van :

- in eerste orde : 8 bouwlagen t.h.v. de Zeedijk

- in tweede orde : 6 bouwlagen t.h.v. de Jozef Nellenslaan
- overgangszone van 7 bouwlagen t.h.v. de tusseliggende dwarsen Meerlaan - Sterrenlaan - Canadasquare - Zonnelaan - Zwaluwenlaan - Meerminlaan

■ **Achterliggende zone bestemmen i.f.v. meergezinswoningen en hotels**

Deze zone sluit aan bij de hoogbouwzone en vormt als het ware een overgangszone tussen de hoogbouw en de laagbouw in het binnengebied. Het betreft een zone met in hoofdzaak reeds bestaande meergezinswoningen en hotels.

■ **Opladen pleinwanden t.h.v. de Canadasquare**

Centraal binnen het plangebied en dwars hierop georiënteerd, bevindt zich de as Casino - square - la Reserve (niet behorende tot het plangebied).

De pleinwanden t.h.v. de Canadasquare zijn, naar bebouwingstypologie en morfologie, te vergelijken met bovenstaande zone. Gelet op zijn strategische context laat de bebouwing binnen deze zone een hogere bouwhoogte toe. Extra mogelijkheden worden ingeschreven voor horeca, i.f.v. het vitaliseren van het pleingegeven.

■ **Behoud van het residentieel, eerder kleinschalig weefsel t.h.v. achterliggende binnengebied.**

Bedoeling is om de eigenheid maximaal te behouden inzake bestemming (ééngestypologie), perceelsgrootte, morfologie en typologie voor de zone ten zuiden van de Elizabetlaan en ten zuiden van de J. Nellenslaan (dit voor het plangebied ten westen van de Canadasquare).

■ **Mogelijkheden creëren voor bestaande hotels en detailhandel bundelen.**

Voor de bestaande hotels binnen het plangebied t.h.v. de J. Nellenslaan / Zwaluwenlaan en Elizabetlaan specifieke uitbreidings/ontwikkelingsmogelijkheden creëren, dit i.f.v. het stimuleren van het behoud van de hotelfunctie.

De mogelijkheden voor detailhandel worden in het plangebied als volgt gebundeld :

- voor de hoogbouwzone en de zone voor villa-appartementen en hotels t.h.v. de Canadasquare is detailhandel in nevenbestemming toegelaten. Dit laatste om het plein te activeren en levendiger te maken.
- In de andere zones wordt geen nevenbestemming toegelaten.

Er wordt bijgevolg geopteerd om detailhandel in het plangebied te bundelen t.h.v. pleinen en assen.

Deze gebiedsspecifieke planopties voor detailhandel kaderen binnen de globale optie van de gemeente om detailhandel maximaal te bundelen in de kernen, langs een aantal strategische assen/straten (vb. Lippenslaan, Kustlaan, Dumortierlaan,...) en/of langs pleinen. De nodige parkeergaranties worden vastgelegd in een gemeentelijk reglement dat bepaalt dat aan de hand van de functie (horeca, handel, kantoor,...) of er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn.

2. plankeuzes / uitleg planopbouw - zonering

Planopzet : onderhavige bestemmingszones worden maximaal afgestemd met de bestemmingszones binnen het aanpalende rup, nl. rup Duinbergen Kust, dit i.f.v. het creëren van een éénduidig planinstrumentarium.

Het rup tracht in de zonering van de verschillende bestemmingszones een duidelijke logica in te bouwen, dit vertrekkende van de Zeedijk naar de Elizabetlaan toe. De aaneengesloten hoogbouwzone en de zones met villa-appartementen in open structuur worden maximaal gebundeld i.f.v. meergezinswoningen, ten einde de differentiatie in typologie en eigenheid maximaal te behouden. Dit komt neer in de volgende bestemmingscategoriën :

■ Artikel 1 : hoogbouwzone

Dit heeft betrekking op de bebouwing in gesloten typologie ten noorden van de Nellenslaan, bestaande uit 6 tot 8 bouwlagen, gekenmerkt door hoogbouwappartementen in grote verdichting en met een mix aan functies. Een overgang wordt gecreeërd tussen het zeedijkgegeven (8 bouwlagen) en de achterliggende bebouwing georiënteerd op de Nellenslaan (6 bouwlagen).

■ Artikel 2 : zone voor villa-appartementen en hotels t.h.v. Canada-square

Deze zone vormt een overgangszone tussen enerzijds het open pleingegeven t.h.v. de Canada-square en anderzijds artikel 3 'zone voor villa-appartementen van geringe omvang en hotels'.

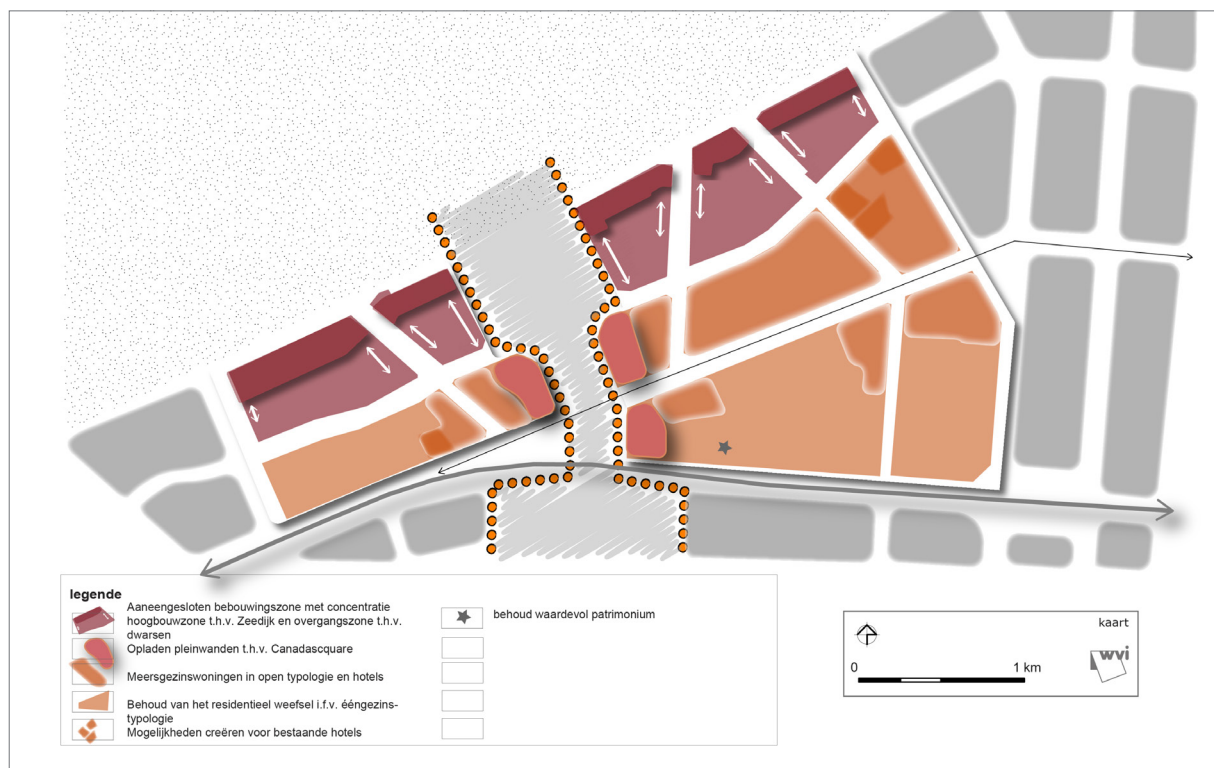
Gelet op de ligging (pleinwandgegeven) zijn drie bouwlagen toegelaten. In functie van het stimuleren van nieuwe functies, dit ter valorisatie van het pleingegeven, is de mogelijkheid binnen de voorschriften open gelaten van een 4^{de} bouwlaag, onder de voorwaarde dat de gelijkvloerse bouwlaag dient ingevuld te worden met een horeca-functie.

■ Artikel 3 : zone voor villa-appartementen van geringe omvang en hotels

Deze zone heeft betrekking op grotendeels bestaande meergezinswoningen in open typologie. Naast de

woonbestemming worden andere woongerelateerde bestemmingen toegelaten, zoals handel en horeca.

De bouwhoogte wordt beperkt tot maximaal 2 bouwlagen (conform bestaand weefsel), behoudens ter hoogte van hotels. Binnen de voorschriften worden bijkomende mogelijkheden ingeschreven om het gelijkvloers uit te breiden tot op 2 meter van de rooilijn i.f.v. gelijkvloerse bebouwing en wordt de bouwhoogte opgetrokken naar 3 bouwlagen.



Artikel 4 : zone voor ééngesinswoningen

Deze zone heeft grotendeels betrekking op de bestaande eengezinwoningen binnen het plangebied. De bestemming wordt bijgevolg herleid naar ééngesinswoningen. De bestaande meergezinswoningen kunnen behouden blijven. Het pand t.h.v. de Elizabethlaan, opgenomen binnen de VIOE-lijst, wordt op het bestemmingsplan specifiek aangeduid, i.f.v. behoud.

■ Artikel 5 : bouwvrije zone

Dit heeft betrekking op de bestaande voortuinstroken of de bouwvrije zones t.h.v. hoogbouwzone. Hierin staat in hoofdzaak het bouwvrije en groene karakter centraal.

Artikel 6 : zone voor openbare wegenis en pleinen

Dit heeft betrekking op de bestaande wegenis, alsook de onbebouwde binnenblokken in de hoogbouwzone. De wegenis t.h.v. het Neptunuspad wordt opgenomen in de overdrukzone 'openbare wegenis type paden'.

toetsing

1. watertoets

- het RUP is niet gelegen in een 'effectief overstromingsgevoelig gebied'.
- het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1). Dit betekent dat vandaag de dag bij werken waar structureel wordt ingegrepen in de ondergrond steeds de nodige maatregelen moeten worden getroffen.
- het plangebied is gedeeltelijk (het westelijk gedeelte) gecategoriseerd als infiltratiegevoelig gebied
- het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.
- hellingenkaart : overwegend kleine hellingen tussen 0,5%-5%.

Het plangebied is nagenoeg volledig gerealiseerd.

- De ontwikkelingen moeten voldoen aan de bepalingen van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake 'hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afval- en hemelwater.
- Indien er ondergrondse constructies gepland worden, moet er advies gevraagd worden bij de bevoegde adviesinstanties indien deze een diepte hebben van meer dan 3 meter of een horizontale lengte hebben van meer dan 50 meter. Dit om na te gaan of schadelijke effecten kunnen verwacht worden.
- Via de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening is bepaald dat een bemalingsstudie aan de bouwaanvraag toegevoegd moet worden bij het bouwen van meer dan 1 ondergrondse bouwlaag.
- Gezien de bepalingen opgenomen in onderhavig RUP inzake ondergrondse constructies worden

geen problemen verwacht in verband met de waterhuishouding.

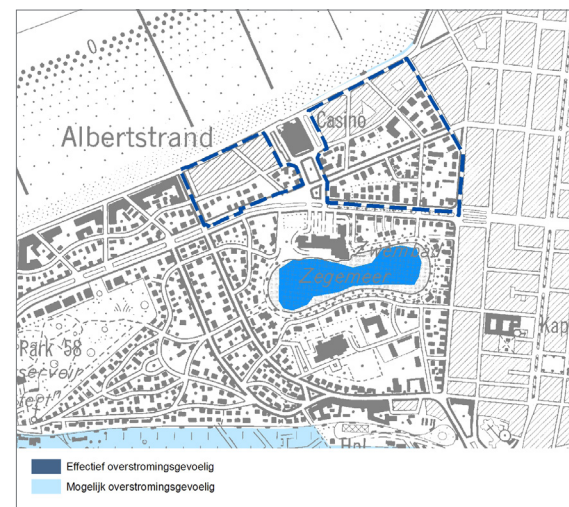
Het RUP neemt o.a. concreet de volgende maatregelen in acht :

- Het gebied is volledig volgebouwd en continu in ontwikkeling door afbraak, herbouw en/of nieuwbouw. De bestaande potenties binnen het bestaand juridisch instrumentarium zijn nog niet volledig gerealiseerd.
- Binnen het RUP worden het aantal ondergrondse bouwlagen beperkt tot maximaal twee, enkel ter hoogte van hotels wordt de mogelijkheid geboden tot de bouw van een derde ondergrondse bouwlaag en behoudens voor de percelen aan openbare wegenis of pleinen en waarvan de gemeente beslist tot verkoop van de ondergrond met het oog op de opwaardering van het openbaar domein en onder het openbaar domein.
- Bepalingen rond infiltratie / hergebruik van oppervlaktewater : Ontoegankelijke platte daken van meer dan 100 m² moeten worden ingericht als groendaken. In het toelichtende gedeelte van de voorschriften wordt verwezen naar de gewestelijke stedenbouwkundige verordening en latere wijziging met betrekking tot infiltratie en buffering van regenwater.



erosiegevoeligheidskaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006



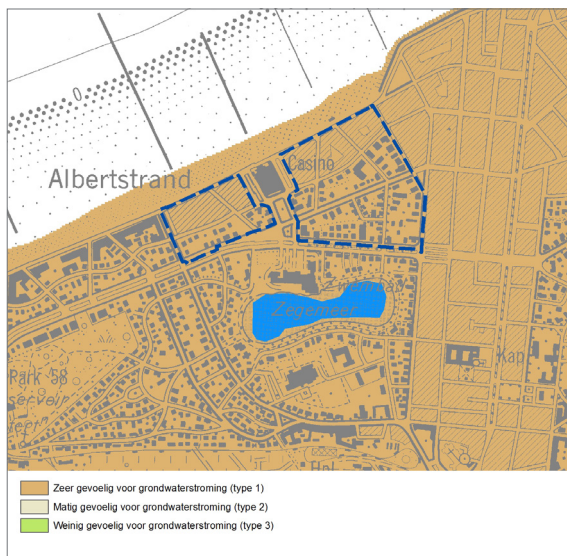
overstromingsgevoelige gebieden

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water



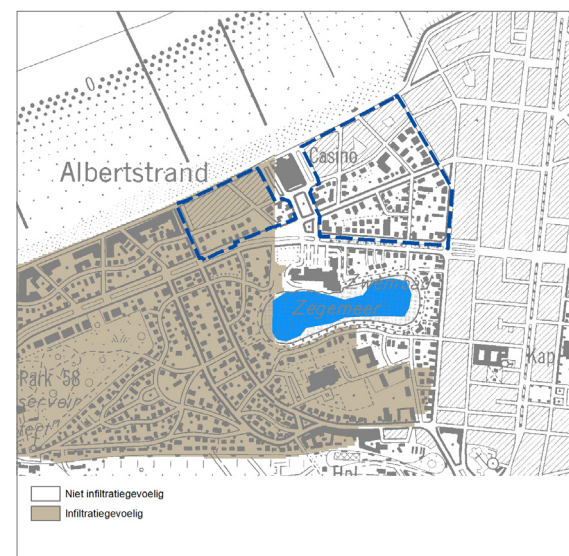
hellingenkaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006



grondwaterstromingsgevoeligheidskaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006



infiltratiegevoeligheidskaart

bron: Vlaamse milieumaatschappij - afdeling water, 2006

2. toetsing aan structuurplan

Het RUP en de hieruit voortvloeiende ontwikkelingsmogelijkheden zijn in overeenstemming met de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zoals werd voorgesteld in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, nl.

- het concentreren van de hoogbouw tot de huidige zone.
Hoogbouw blijft binnen het plangebied geconcentreerd tussen de bestaande hoogbouwasen, nl. tussen de Zeedijk / Jozef Nellenslaan.
- Versterken van de toeristische recreatieve infrastructuur, richtinggevend gedeelte, p. 11
Beoogd wordt het bestaande toeristisch-recreatief apparaat van de gemeente Knokke-Heist zowel kwantitatief als kwalitatief te optimaliseren en, anticiperend op potentiële toekomstige toeristisch-recreatieve ontwikkelingen, nieuwe toeristisch-recreatieve attracties en activiteiten te genereren. De optimalisatie van het aanbod dient zich zowel te richten naar de eigen inwoners als naar de tweede verblijvers.
- Gewenste toeristisch-recreatieve structuur' – 'Algemene visie', richtinggevend gedeelte, p. 55
Om het verblijftoerisme, en dus de economische uitbouw van Knokke-Heist binnen de regio, verder te kunnen stimuleren wenst Knokke-Heist het seizoensgebonden karakter van haar toeristisch gebeuren te verminderen door zich eveneens te richten op de groeiemarkten van de tweede en korte vakanties buiten het hoogseizoen. De uitdaging van Knokke-Heist bestaat erin om haar toeristisch-recreatieve infrastructuur te verjongen, te versterken, te diversifiëren en te verbinden door het optimaal afstemmen op hedendaagse en toekomstige behoeften zodat een samenhangend, versterkt toeristisch-recreatief netwerk ontstaat.

- Versterken van de toeristische verblijfaccommodatie, richtinggevend gedeelte, p. 59
Teneinde het hotelaanbod op te krikken wordt ervoor gepleit om nieuwe hotelvestigingen bij voorkeur aan te trekken op strategische plaatsen in de badplaats.

3. trage wegentoets

In het plangebied komen geen buurtwegen voor, dus niet van toepassing.

op te heffen voorschriften

1. limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP.

Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk rup uitvoeringsplan en die opgeheven worden :

- De bepalingen van het gewestplan Brugge-Oostkust (KB 07.04.1977)
- De bepalingen van het BPA Wijk Casino, goedgekeurd bij MB 18/01/1995
- De bepalingen van het Rup 'hotels eerste fase', goedgekeurd bij besluit van deputatie op 10/06/2010.
- Opgave van de verkavelingsplannen bij definitieve vaststelling van onderhavig gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
 - zie hoofdstuk vergunning / verkavelingsvergunningen.

ruimtebalans | planschade | planbaten

bestemmingen voorzien in het RUP			bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP									
zonering	oppervlakte in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	bedrijvigheid	landbouw	overig groen	reservaat en natuur	lijninfrastructuur	gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen	recreatie	ontginning en waterwinning	bos
artikel 1: hoogbouwzone	3 ha 42 a 72 ca	wonen	x									
artikel 2 : zone voor villa-appartementen en hotels t.h.v. Canada - square	0 ha 60 a 25 ca	wonen	x									
artikel 3 : zone voor villa-appartementen van geringe omvang en hotels	3 ha 49 a 94 ca	wonen	x									
artikel 4 : zone voor eengezinswoningen	3 ha 69 a 01 ca	wonen	x									
artikel 5 : bouwvrije zone	0 ha 33 a 60 ca	wonen	x									
artikel 6 : zone voor openbare wegenis en pleinen	3 ha 67 a 66 ca	wonen	x									
Totaal	15 ha 23 a 18 ca											

Volgens de bepalingen van het gewestplan is het plangebied gelegen in een zone voor woongebied, dit gegeven werd verder verfijnd in 2 ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het plangebied in het RUP is gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen'.

Binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding of planbatenheffing.

1. Onderzoek tot milieueffectenrapportage

1.1. Verzoek tot raadpleging

De screeningsnota werd voor advies opgemaakt.

2. Procedure Rup

2.1. beslissing tot opmaak

Bij beslissing van CBS 16/11/2012 werd de wvi aangesteld als ontwerper van het RUP.

2.2. voorontwerp

2.2.1. adviesprocedure

Het voorontwerp wordt voor advies overgemaakt aan onderstaande instanties:

- Agentschap RO Vlaanderen, Directie Coördinatie-Werking
- Vlaamse Overheid, Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen
- Vlaamse Overheid, Wonen Vlaanderen
- Ruimte Vlaanderen, departement Vlaamse Overheid (gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar)
- Provincie West-Vlaanderen, Ruimtelijke Planning
- GECORO
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst Veiligheidsrapportering
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst MER
- Het agentschap Infrastructuur (AWV)

- De Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn
- Het agentschap voor Maritieme Dienstverlening en Kust
- Toerisme Vlaanderen
- Bloso

2.2.2. plenaire vergadering - besprekingen adviezen

De plenaire vergadering had plaats op 19/12/'13. O.a. volgende aspecten kwamen aan bod :

■ Advies Ruimtelijke Planning, Provincie

- Binnen artikel 4 'zone voor eengezinswoningen' bevinden zich meergezinswoningen. Conform de voorschriften kunnen deze herbouwd worden en kunnen bestaan vergund geachte appartementen de functie van hotel verkrijgen, dit in tegenstelling met de constructies die voldoen aan de bestemmingsvoorschriften, nl. de eengezinswoningen. Op die manier blijven de zonevreemde appartementen binnen artikel 4 zonevremd, cf. de toestand binnen het BPA Wijk Casino. De vergunningstoestand van de meergezinswoningen dient nagekeken te worden bij de opmaak van het rup.

De meergezinswoningen die binnen het BPA opgenomen waren binnen de zone voor eengezinswoningen maar die ruimtelijk aansluiting hebben met artikel 3 'zone voor villa-appartementen van geringe omvang en hotels', werden in het rup opgenomen binnen artikel 3.

Het rup houdt voor de overige appartementen binnen artikel 4 'zone voor ééngesinswoningen' een soort van instandhouding in, op basis van artikel

0.1.2.

Artikel 0.2.1 wordt binnen Knokke, indien van toepassing, consequent in alle rupsen ingeschreven, o.a. ook in het aanpalende rup Duinbergen of in het rup wijk Prins Karellaan. Geen bijkomende investeringen mogelijk maken voor de 'zonevreemde' appartementsgebouwen, houdt immers op langere termijn een verkrotting van dit patrimonium in. Artikel 0.1.2. maakt investeringen mogelijk inzake EPB wetgeving, brandveiligheid, maar ook grondige verbouwings – en herbouwwerken zoals nieuwe vloeren, ...maar met als absolute bovengrens het bestaand volume en het bestaand aantal appartementen.

Deze mogelijkheden blokkeren voor bestaand vergund geachte appartementsgebouwen is niet realistisch in dit stedelijk toeristisch recreatief kustgegeven en tast het gelijkheidsbeginsel aan. Het nagaan van de vergunningstoestand in het kader van het rup is een onbegonnen toestand en dient deel uit maken van de stedenbouwkundige aanvraag. Op het moment dat de vraag zich stelt, kan concreet de vergunningstoestand uitgeklaard worden.

- Het is wenselijk de schaal van de detailhandel te beperken waarbij bijkomende garanties worden geboden dat het parkeeraanbod wordt afgestemd op schaal van de detailhandel. *Detailhandel is enkel mogelijk in nevenbestemming, waardoor de schaal voor een gedeelte al beperkt wordt. In de naastliggende rups 'rup wijk Duinbergen' als het rup Wijk Lippenslaan' wordt er bovendien geen onderscheid gemaakt wat betreft hoofd- en nevenbestemming. Teneinde gedeeltematig uniformiteit te creëren met betrekking tot het*

zeedijk- en kustgegeven, wordt er geroepen om geen verdere beperkingen op te leggen.

- Het is aangewezen dat de definitie van hotel, cf. rup hotels 1ste fase, wordt gehanteerd, gezien dit rup wordt opgeheven.

Deze definitie werd aangevuld in de verordende voorschriften.

- Het is wenselijk om in de voorschriften met betrekking tot de Elizabethlaan bepalingen op te nemen rond verkeersveiligheid en leefbaarheid.

Een algemene bepaling werd aangevuld, het is evenwel noodzakelijk dit gegeven in zijn totaliteit van de Elizabethlaan te benaderen. Dit aspect zal verder deel uitmaken en verder uitgewerkt worden in het kader van het mobiliteitsplan.

- Het is wenselijk om bepalingen op te nemen rond kwaliteit ter hoogte van de binnenblokken binnen zone 6.

Dit gegeven werd verder aangevuld.

- Voor artikel 5 'bouwvrije zone' is ter hoogte van de hoeken met de zeedijk een overlapping met het PRUP Strand en dijk in het noordoosten (ter hoogte van het hoekpunt Zeedijk – Meerminlaan). De voorschriften van het rup wijken hierdoor af van de voorschriften van het Prup, wat evenwel niet mogelijk is.

Het is geenszins de bedoeling dat de contouren van het grup een overlapping maken met het prup. De opzet is om een naadloze overgang te maken naar het prup. Evenwel zijn de contouren van het prup ter hoogte van het betrokken hoekpunt niet duidelijk.

Nader onderzoek van de provincie heeft evenwel uitgewezen dat er toch geen overlapping is tussen beide RUP's en er zich dus geen probleem stelt. (zie reactie op het verslag van de vergadering door de provincie, 23/01/2014)

■ Advies BLOSO

- Geen opmerkingen

■ Advies De Lijn

- Geen opmerkingen

■ Advies Maritieme dienstverlening en Kust, MDK

- Geen opmerkingen

■ Advies Onroerend Erfgoed

- Het advies is gunstig mits volgende bepalingen :
 - De grote villa in cottagestijl ter hoogte van de J. Nellenslaan 134-134, alsook Villa Montserrat ter hoogte van de J. Nellenslaan 150, beide op de inventaris van het VIOE, dienen bijkomend opgenomen worden en te worden aangeduid als 'geselecteerd waardevol patrimonium' op het bestemmingsplan.

Het is evenwel een beleidsoptie van het gemeentebestuur om deze panden niet specifiek te weerhouden i.f.v. opname op het bestemmingsplan als 'geselecteerd waardevol patrimonium', maar de erfgoedtoetsing te plaatsen binnen de eventueel latere stedenbouwkundige aanvraag.

■ Advies AWW

- Het advies van AWW is ongunstig daar de bouwvrije afstand die vermeld stond op het BPA 'Wijk Casino' niet terug werd overgenomen. Deze zone dient evenwel vermeld te worden op het plan. Dit advies is ongegrond daar er wel rekening gehouden wordt met de bouwvrije zone. In de stedenbouwkundige voorschriften is duidelijk opgenomen dat t.a.v. de Elizabethlaan steeds een

bouwvrije afstand dient gevrijwaard te worden van minimum 8 meter.

■ Advies RWO

- geen opmerkingen

■ Advies LNE

- De dienst Mer beveelt aan om eventueel milderende maatregelen die beperkte negatieve milieueffecten inperken, alsook de voor het leefmilieu positieve maatregelen te laten doorvertalen in het RUP.

vbn : het tot een minimum herleiden van de ruimte voor bovengrondse autocirculatie en parkeerplaatsen, het vermijden van een overaanbod aan parkeerplaatsen om het gebruik van andere, meer duurzame mobiliteitsmodi te stimuleren, maatregelen i.f.v. het beperken van het energie en materiaalgebruik,...

Onderhavig rup betreft grotendeels een bestaand en gesloten bouwweefsel, zodat een deel van onderhavige principes binnen het rup moeilijk geïmplementeerd kunnen worden. Bepaalde aspecten binnen het advies zijn bovendien niet ruimtelijk en kunnen derhalve moeilijk doorvertaald worden naar de stedenbouwkundige voorschriften. Op andere domeinen doet de gemeente tevens inspanningen naar o.a. duurzaamheid en mobiliteit. In de bouwverordening worden o.a. maatregelen doorgevoerd (bv. fietsberging).

'Iedere meergezinswoning dient te beschikken over een berging voor fietsen met een minimum van 2 fietsen per woongelegenheden en daarboven minstens één fiets per slaapkamer'.

2.3. ontwerp

2.3.1. voorlopige vaststelling

Het ontwerp werd voorlopig vastgelegd tijdens de gemeenteraad van 26/06/2014.

2.3.2. openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek vond plaats van 11/08/2014 tot en met 09/10/2014.

Tijdens dit openbaar onderzoek zijn, naast de adviezen van de Provincie (voorwaardelijk gunstig) en Ruimte Vlaanderen (gunstig) in totaal 2 bezwaren ingediend.

2.3.3. advies GECORO

De behandelingen van de bezwaren en adviezen gebeurde in zitting van 4/11/2014.

2.3.4. besprekingen adviezen bezwaren en aanpassingen document

Zie verslag gecoro.

Belangrijkste aanpassingen rond :

- toevoegen van begrippen en definities, cfr. bestaande goedgekeurde rups;
- het voorschrift in de algemene bepalingen rond garages en ondergrondse constructies werd opgesplitst per bestemmingszone;
- aanduiding perspectiefbeëindigingspunt, cf. vistanota;
- bundelen en meer specificeren van detailhandel in de verschillende bestemmingszones;
- afstemming bouwdiepte en bouwhoogte in artikel 1, hoogbouwzone, cfr. bestaande goedgekeurde rupsen;
- bouwhoogte en nokhoogte aanpassen i.f.v. tolerantie van 1 meter en i.f.v. gemeentelijke stedenbouwkundige verordening in artikel 2;

- verduidelijken woonfunctie in dakvolume in artikel 2;
- Aanpassingen van 'terreinaanleg en afsluiting' binnen artikel 2 en 3, bepalingen rond verharding, beplantingsplan,
- bouwhoogte en nokhoogte aanpassen i.f.v. tolerantie van 1 meter in artikel 3
- aanvullingen inzake splitsingsmogelijkheden percelen in artikel 3 en 4;
- optrekken van het aantal bouwlagen (+1) t.h.v. Canadasquare, i.f.v. afwerking pleinwand.

2.4. definitieve vaststelling

Bijlage

**1. Verslag plenaire vergadering
(19/12/'13)**

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING (19/12/'13) - VOORONTWERP RUP WIJK CASINO

AANWEZIG

- | | |
|-----------------------------|--|
| – Dhr. Kris Demeyere | Schepen Ruimtelijke Ordening Knokke-Heist |
| – Dhr. Lucas Vanden Bussche | Voorzitter Gecoro |
| – Dhr. Jean-Pierre Vantorre | Stedenbouwkundig ambtenaar Knokke-Heist |
| – Dhr. Jan Van Coillie | Directeur stadsontwikkeling Knokke-Heist |
| – Mevr. Christel Vannoppen | Stafmedewerker dienst stedenbouw Knokke-Heist |
| – Mevr. Sylvie Dewart | Ruimtelijke Planning – Provincie West-Vlaanderen |
| – Dhr. Jan Vanderstraeten | Afdeling Ruimte West-Vlaanderen |
| – Mevr. Myran Vanwonterghem | MDK (Maritieme Dienstverlening Kust) |
| – Mevr. Katrien Vervaet | WVI |

VERONTSCHULDIGD

- | | |
|------------------------|---|
| – Micheline Steen | De Lijn |
| – Dhr. Stijn Van Noten | LNE, afdeling milieu-, Natuur- en Energiebeleid |
| – Dhr. Sven Vercammen | LNE, afdeling milieu-, Natuur- en Energiebeleid |

VERSLAG

De volgende schriftelijke adviezen werden overgemaakt :

- Advies ruimtelijke planning – provincie -> voorwaardelijk gunstig
- Advies Ruimte Vlaanderen, Departement van de Vlaamse overheid , gunstig
- Advies LNE, afdeling milieu- en Energiebeleid (gunstig mits enkele opmerkingen) + advies dienst veiligheidsrapportage, voorwaardelijk gunstig
- Advies De Lijn, gunstig
- Advies Bloso, gunstig
- Advies Onroerend Erfgoed, voorwaardelijk gunstig
- Advies AWV, ongunstig
- Advies Toerisme Vlaanderen, gunstig
- Advies Afdeling Kust

Volgende aspecten werden tijdens de vergadering aangehaald :

Mondelinge toelichting advies Ruimtelijke Planning Provincie

- Binnen artikel 4 'zone voor eengezinswoningen' bevinden zich meergezinswoningen. Conform de voorschriften kunnen deze herbouwd worden en kunnen bestaan vergund geachte appartementen de functie van hotel verkrijgen, dit in tegenstelling met de constructies die voldoen aan de bestemmingsvoorschriften, nl. de eengezinswoningen.
Op die manier blijven de zonevreedde appartementen binnen artikel 4 zonevreedd, cf. de toestand binnen het BPA Wijk Casino. De vergunningstoestand van de meergezinswoningen dient nagekeken te worden bij de opmaak van het rup.

*De meergezinswoningen die binnen het BPA opgenomen waren binnen de zone voor eengezinswoningen maar die ruimtelijk aansluiting hebben met artikel 3 'zone voor villa-appartementen van geringe omvang en hotels', werden in het rup opgenomen binnen artikel 3.
Het rup houdt voor de overige appartementen binnen artikel 4 'zone voor ééengezinswoningen' een soort van instandhouding in, op basis van artikel 0.1.2.*

Artikel 0.2.1 wordt binnen Knokke, indien van toepassing, consequent in alle rupsen ingeschreven, o.a. ook in het aanpalende rup Duinbergen. Geen bijkomende investeringen mogelijk maken voor de 'zonevreedde' appartementsgebouwen, houdt immers op langere termijn een verkrotting van dit patrimonium in. Artikel 0.1.2. maakt investeringen mogelijk inzake EPB wetgeving, brandveiligheid, maar ook grondige verbouwings

– en herbouwwerken zoals nieuwe vloeren, ... maar met als absolute bovengrens het bestaand volume en het bestaand aantal appartementen.

Deze mogelijkheden blokkeren voor bestaand vergund geachte appartementsgebouwen is niet realistisch in dit stedelijk toeristisch recreatief kustgebied en tast het gelijkheidsbeginsel aan. Het nagaan van de vergunningstoestand in het kader van het rup is een onbegonnen toestand en dient deel uit te maken van de stedenbouwkundige aanvraag. Op het moment dat de vraag zich stelt, kan concreet de vergunningstoestand uitgeklaard worden.

- Het is wenselijk de schaal van de detailhandel te beperken waarbij bijkomende garanties worden geboden dat het parkeeraanbod wordt afgestemd op schaal van de detailhandel.
- Binnen de voorschriften zijn 2 tot op sommige plaatsen 3 ondergrondse bouwlagen mogelijk. De nodige aandacht moet evenwel besteed worden aan feit dat het plangebied gekenmerkt wordt door een zeer gevoelige grondwaterstroming (type 1) Dit gegeven zal wellicht in het kader van de watertoets bij de concrete bouw aanvraag moeten uitgeklaard worden.
- *Vroeger werd er tot 4 – 5 bouwlagen onder de grond gebouwd. Het gemeentebestuur beperkt dit gegeven consequent tot maximaal 2, voor hotels worden maximum 3 bouwlagen toegelaten.*
- Het is aangewezen dat de definitie van hotel, cf. rup hotels 1^{ste} fase, wordt gehanteerd, gezien dit rup wordt opgegeven.
- *Dit gegeven zal aangevuld worden.*
- Het is wenselijk om in de voorschriften met betrekking tot de Elizabethlaan bepalingen op te nemen rond verkeersveiligheid en leefbaarheid.
- *Dit gegeven zal aangevuld worden in de inrichtingsvoorschriften van artikel 6.*
- Het is wenselijk om bepalingen op te nemen rond kwaliteit ter hoogte van de binnenblokken binnen zone 6.
- *Dit gegeven zal aangevuld worden.*
- Voor artikel 5 'bouwrijke zone' is ter hoogte van de hoeken met de zeedijk een overlapping met het PRUP Strand en dijk in het noordoosten (ter hoogte van het hoekpunt Zeedijk – Meerminlaan). De voorschriften van het rup wijken hierdoor af van de voorschriften van het Prup, wat evenwel niet mogelijk is. *Het is geenszins de bedoeling dat de contouren van het grup een overlapping maken met het rup. De opzet is om een naadloze overgang te maken naar het rup. Evenwel zijn de contouren van het rup ter hoogte van het betrokken hoekpunt niet duidelijk. De provincie zal de contouren digitaal overmaken naar het gemeentebestuur en/of de wvi, zodat de contouren van het grup kunnen aangepast worden.*
- Voor de overige detailopmerkingen wordt verwezen naar het schriftelijk advies.

Mondelinge toelichting Advies Ruimte Vlaanderen

- Dhr. Vanderstraeten sluit zich aan bij het advies van de Provincie en heeft geen bijkomende opmerkingen.

Mondelinge toelichting MDK

- Het advies van MDK is gunstig. Er zijn geen opmerkingen met betrekking tot de planinhoud van het rup.

Mondelinge toelichting Dhr. Vanden Bussche.

- Het advies van Dhr. Vanden Bussche is gunstig

Voor verslaggeving,
wvi, 20/12/2013

2. Reactie op het verslag

2.1. Reactie AWV, 17/01/2014

‘Hierbij deel ik u mee dat de opmerkingen van AWV, in verband met bovenvermeld voorontwerp GRUP, niet opgenomen werden in het verslag .

“De bouwvrije zone ten aanzien van de N34, die vermeld stond op het BPA ‘Wijk Casino’ (M.B. 18/1/1995) is niet terug overgenomen.

Deze zone dient vermeld te worden op het plan zodoende een juridisch kader te hebben om de zones van achteruitbouw te doen gelden.”

(Ing. Immanuel Taets - Adjunct van de directeur Verantwoordelijke adviezen en vergunningen)’

2.2. reactie Ruimtelijke Planning, Provincie, 23/01/2014

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Bij deze wenst de provincie gebruik te maken van de mogelijkheid om –zoals voorzien in artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening– te reageren op het verslag van de plenaire vergadering dd. 19/12/2013 over het voorontwerp gemeentelijk RUP Wijk Casino. Dit verslag werd op 13/01/2014 op het provinciebestuur ontvangen.

Tijdens de plenaire vergadering was er onduidelijkheid of er een overlapping was tussen GRUP Wijk Casino en het PRUP Strand en Dijk ter hoogte van de dijk. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat er toch géén overlapping is tussen beide RUP's.

Het is wenselijk dat deze reactie gevoegd wordt bij het verslag van de vergadering.

**3. Schriftelijke adviezen
plenaire vergadering
(19/12/2013)**

Aan het college van burgemeester en schepenen

Knokke-Heist
Alfred Verweeplein 1
8300 Knokke-Heist

Datum	2013-12-18
Dienst	40200
D.B.N.	099078

Sint-Andries, 12 december 2013
Betreft: Voorontwerp gemeentelijk RUP Wijk Casino (Knokke-Heist)
Contactpersoon: Sylvie Dewart

Onze ref.: SDW/13/1350-13/15/4894
Uw ref.:

Telefoon 050 40 34 62
Fax 050 40 33 76

Bijlagen: -
e-mail: sylvie.dewart@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse CODEX Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP Wijk Casino. Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 19/12/2013.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Knokke-Heist - gemeentelijk RUP 'Wijk Casino', voorontwerp dd. 22/11/2013, opgemaakt door WWI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het RUP wenst de bepalingen van het BPA Wijk Casino (18/01/1995) te actualiseren, een kader te vormen voor hoogbouw, de ontwikkelingsmogelijkheden langs de Canadasquare te herbekijken en tot slot de bepalingen van RUP Hotels 1e fase te integreren voor het plangebied.

Het plangebied bestaat uit twee delen (Casino en Canadasquare zijn niet meegenomen) en wordt begrensd door de zeedijk Albertstrand in het noorden, de Meerminlaan en Koningslaan in het oosten, de Elizabethlaan en Bayauxlaan in het zuiden en de Meerlaan in het westen.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Knokke-Heist (GRS). Daarnaast worden er inhoudelijke opmerkingen aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Volgende juridische aandachtspunten vragen bijzondere aandacht:

- De screeningsnota en **onthefing tot plan-m.e.r.** ontbreken vooralsnog binnen het RUP. In de toelichtingsnota wordt vermeld dat de m.e.r.-screening lopende is. Een ontheffing van plan-m.e.r. dient verkregen te worden voor de voorlopige vaststelling van het RUP;
- In art. 2.7. (p10) en 2.9 (p.15 en p. 19) wordt een beplantingsplan gevraagd bij de stedenbouwkundige bouwaanvraag. De Vlaamse codex ruimtelijke ordening en uitvoeringsbesluiten leggen vast wat een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag moet

bevatten. Bijkomende elementen zoals een beplantingsplan kunnen **enkel ter informatieve titel** worden toegevoegd (cf. Rechtspraak Raad van State). Er dient aldus expliciet in de verordenende voorschriften opgenomen te worden *dat het gevraagde plan enkel een informatief document is voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.*

- De vergunningstoestand dient verduidelijkt te worden (cf. o.a. meergezinswoningen in zone voor eengezinswoningen in BPA).
- Voor artikel 5 bouwvrije zone is er ter hoogte van de hoeken met de zeedijk een overlapping met het PRUP Strand en dijk in het noordoosten (Zeedijk-Merminlaan). Volgens het PRUP Strand en dijk is terrasuitbouw enkel toegelaten ter hoogte van de bebouwing. De voorschriften van een gemeentelijk RUP kunnen evenwel niet afwijken van de voorschriften van een provinciaal RUP (VCRO art. 2.2.13.§3). De zone art. 5 in dit RUP die terrasuitbouw toelaat, bevindt zich op de hoek van de zeedijk naast deze bebouwing..

Overeenstemming met het PRS-WV

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002.

Knokke maakt deel uit van het stedelijk netwerk Kust. Binnen dit stedelijk netwerk dienen wonen, werken, voorzieningen en toeristisch-recreatieve ontwikkelingen te worden gebundeld in de stedelijke gebieden waaronder Knokke-Heist. Kustgebonden toeristisch-recreatieve ontwikkelingen worden verder geconcentreerd in de bestaande toeristische centra.

Het plangebied is daarnaast gelegen binnen de afbakening van het structuurondersteunend kleinstedelijk gebied Knokke-Heist. De Elizabethlaan (N34) is geselecteerd als secundaire weg type 2.

Het plangebied van het RUP grenst aan en overlapt een stukje van het plangebied van **het PRUP Strand en Dijk Knokke-Heist**. Het is wenselijk dat dit PRUP ook vermeld wordt in het juridisch overzicht. Bovendien kunnen de voorschriften van het gemeentelijk RUP niet afwijken van de voorschriften van een provinciaal RUP (zie boven).

Betreffend RUP is in overeenstemming met het PRS-WV. Het is evenwel niet in overeenstemming met het PRUP Strand en Dijk.

Overeenstemming met het GRS Knokke-Heist

Ingevolge artikel 2.2.13.§2 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Knokke-Heist is goedgekeurd op 02/12/2004.

Het plangebied maakt deel uit van de deelruimte Kustfront. De dwarse stedelijke culturele as (Casino-Reserve-Scharpoord –Duinenwater) loopt tussen de twee delen van het plangebied door en doorsnijdt de langwerpige compacte morfologie van het kustfront.

Het GRS stelt voor hoogbouw dat deze beperkt dient te blijven tot de huidige zone, namelijk langsheen de Zeedijk en langsheen de Lippenlaan – Parmentierlaan – Dumortierlaan. Het maximum aantal bouwlagen bedraagt langsheen de zeedijk 8 bouwlagen, met uitzondering ter hoogte van Duinbergen en Heist, waar deze 10 bouwlagen bedraagt. (RD, p81)

Het GRS bepaalt ook dat de Elizabethlaan als secundaire weg die het centrum- en verblijfsgebied doorsnijdt, dient te worden ingericht als doortocht teneinde de verkeersveiligheid- en leefbaarheid te verhogen. (RD, p.55).

Toetsing GRS

Het RUP stelt maximale bouwhoogtes op voor de zone tussen de zeedijk en de J. Nellenslaan van maximaal 8 aan de zeedijk over 7 langs de dwarse assen naar 6 voor de bebouwing langs de J. Nellenslaan.

Delen van de **Elisabethlaan** zijn inbegrepen in het plangebied. Het is wenselijk in de voorschriften **meer nadruk te leggen op de verkeersveiligheid en leefbaarheid bij de inrichting.**

Betreffend RUP is in overeenstemming met het GRS.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Het RUP betreft een herziening van een BPA en bevestigt voor een groot deel de bestaande toestand. De deputatie is van mening dat de visie van het RUP en de filosofie van de verschillende deelzones in het RUP weinig consequent benaderd wordt. Zo pakt het RUP de gekende problematiek van zonevreemde appartementen (verouderd patrimonium door de onmogelijkheid tot herbouw) in de zone voor ééengezinswoningen niet aan. Via art. 0.2.1. wordt toegelaten dat bestaande volumes van constructies, in strijd met de bepalingen van het RUP, bij herbouw mogen behouden blijven. Bovendien is het vreemd dat het RUP expliciet in de "zonevreemde" constructies een hotelfunctie toelaat terwijl de vergunningstoestand van deze appartementen onduidelijk is en dit voor de huidige zone-eigen constructies niet toegelaten wordt. Op deze manier wordt een afwijkende situatie bestendigd en kan deze afwijkende situatie op termijn zelfs toenemen ten aanzien van constructies die wel aan de voorschriften van het RUP voldoen.

Het is dan ook vreemd dat het betreffende RUP zijn eigen visie en concepten zo ondermijnt in de voorschriften. Herbouw is immers een kans om de visie en concepten van het RUP waar te maken. De vraag kan gesteld worden of de visie en vertaling naar de deelzones in dit RUP consequent gebeurd is en toereikend is voor de gegeven problematiek van het plangebied. Dit dient herbekeken te worden.

Bovendien is het wenselijk de schaal van de detailhandel te beperken. Er dienen ook bijkomende garanties geboden worden dat het parkeeraanbod wordt afgestemd op de schaal van de detailhandel (bv. enkel handel op het gelijkvloers).

In het verdere verloop van het planningsproces is het wenselijk dat nog met volgende opmerkingen wordt rekening gehouden:

- artikel 1.6. bepaalt dat er tot twee of drie ondergrondse bouwlagen kan gegaan worden. Is dit niet veel gezien het feit dat het plangebied gekenmerkt wordt door een zeer gevoelige grondwaterstroming (type 1)?
- is het niet wenselijk om ook in dit RUP de definitie van hotelfunctie op te nemen (cf. RUP Hotels 1^e fase), gezien dit wordt opgeheven?
- een drietal binnengebieden van bouwblokken zijn opgenomen binnen zone 6: openbaar domein. Zijn hier geen mogelijkheden om de kwaliteit van de binnengebieden te verhogen of te stimuleren in de voorschriften?

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sinds 1 september 2010 is er een richtlijn voor de digitale uitwisseling van RUP's. De ontwikkeling van deze richtlijn vloeit voort uit het decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen. Deze technische richtlijn geeft aan hoe het Vlaamse gewest, de provincies en de gemeenten ruimtelijke RUP's uitwisselen onderling en tussen betrokken partijen. Op 6/2/2008 werd door de deputatie een schrijven gericht aan de gemeente. De deputatie stelt vast dat de digitale documenten volgens bovenstaande richtlijn niet werden overgemaakt. Gelieve dit vooralsnog in orde te brengen. Meer informatie vindt u op volgende linken

<http://rwo.vlaanderen.be/nlapps/docs/default.asp?lang=NL-RUPForum&fid=107&lang=NL-RUPForum>

http://www.agiv.be/gis/downloads/?dt_id=12&dt_ti=Technische%20aanbevelingen

Overige opmerkingen kunnen mondeling op de plenaire vergadering worden meegedeeld.

Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Wijk Casino, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- het RUP dient zich te schikken naar het PRUP Strand en dijk;
- de vergunningstoestand van de zonevreemde appartementen dient verduidelijkt te worden, idem de relatie van deze zonevreemde constructies binnen de visie en filosofie van de verschillende deelzones;
- voldoen aan de juridische opmerkingen (ontheffing plan-mer);
- opnemen definitie hotel cf. RUP Hotels 1e fase.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de overige vermelde algemene en specifieke opmerkingen en aandachtspunten.

Met oprechte hoogachting,

Voor de provinciegriffier:
De adviseur,
(get.) Stephaan Barbery

Namens de deputatie:

De gedeputeerde,
(get.) Franky De Block



Zitting deputatie, 12/12/2013

Woensdag 18 december 2013

Gemeente Knokke-Heist
t.a.v. College van burgemeester en schepenen
Alfred Verweeplein 1
8300 Knokke-Heist

Uw brief van 21/11/2013
Uw ref.: JVC/JPV/JD
Onze ref.: MVE/FP/SD/2013_285_R



ARENBERGEBOUW
ARENBERGSTRAT 5
1000 BRUSSEL
TEL 02 209 45 11
WWW.BLOSO.BE

Betref: Advies en uitnodiging plenaire vergadering Gemeentelijk RUP Wijk Casino,
Knokke-Heist

Geacht college,

Wij ontvangen uw uitnodiging voor de plenaire vergadering op 19 december 2013 aangaande het gemeentelijk RUP “Wijk Casino”. Wij kunnen niet aanwezig zijn op deze vergadering. Gelieve ons dan ook te verontschuldigen.

Wij stellen vast dat in dit voorontwerp van RUP voor de wijk Casino een ruimtelijke structuur uitgewerkt wordt voor de ontwikkeling van hoogbouw, villa-appartementen en hotels. Wij hebben het dossier doorgenomen en hebben hierbij geen opmerkingen.

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn. Is het mogelijk het verslag van de plenaire vergadering ook digitaal te bezorgen? Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan kan u contact opnemen met Francis Pepermans: 02 209 46 17 – francis.pepermans@bloso.be of Sarah Denys: 02 209 45 88 – Sarah.denys@bloso.be.

Hoogachtend,


F. PEPERMANS

Michel Van Espen
Directeur afdeling Infrastructuur.

Zimbra**johan.declercq@knokke-heist.be**






Re: plenaire zitting GRUP Wijk Casino

Van : Jan Van Coillie <jan.vancoillie@knokke-heist.be> wo 18 dec 2013 13:11**Onderwerp :** Re: plenaire zitting GRUP Wijk Casino**Aan :** Micheline Steen <Micheline.Steen@delijn.be>**Cc :** Katrien Vervaet <kvervaet@wvi.be>, Christel Vannoppen <christel.vannoppen@knokke-heist.be>, Johan Declercq <johan.declercq@knokke-heist.be>

Dag Micheline,
Dank om ons te berichten.
Mvg,
Jan

Jan Van Coillie

Directeur stadsontwikkeling

 Alfred Verweeplein 1, 8300 Knokke-Heist
 +32 (0)50 630 183
 +32 (0)50 630 159
 jan.vancoillie@knokke-heist.be
 www.knokke-heist.be

Van: "Micheline Steen" <Micheline.Steen@delijn.be>**Aan:** "jan vancoillie" <jan.vancoillie@knokke-heist.be>**Verzonden:** Woensdag 18 december 2013 10:09:55**Onderwerp:** plenaire zitting GRUP Wijk Casino

Dag Jan

Wij hebben uw uitnodiging en de bijhorende documenten ontvangen voor de plenaire vergadering van 19/12/2013. Met deze mail wil ik ons verontschuldigen en laten weten dat we geen specifieke opmerkingen hebben op de inhoud van het dossier.

Met vriendelijke groeten

Micheline Steen
Mobiliteitsontwikkelaar

De Lijn West-Vlaanderen

Afdeling Marketing & Communicatie
Nieuwpoortsesteenweg 110 - 8400 Oostende
tel. 059 56 53 24 - fax 059 56 53 09 - gsm 0486 12 61 09
micheline.steen@delijn.be - www.delijn.be

www.delijn.be



AFDELING KUST

2013-12-05
40100
021619

College van Burgemeester en Schepenen
Van en te 8300 Knokke-Heist

Kust
Vrijhavenstraat 3
8400 Oostende
Tel. 059 55 42 11 - Fax 059 50 70 37
kust@vlaanderen.be

uw bericht van
20/11/13

uw kenmerk
JVC/JPV/JD

ons kenmerk
201353/72-cvh
16EH-U-13-4421

bijlagen

vragen naar / e-mail
Christel Van Hoorbeke
christel.vanhoorebeke@mow.vlaanderen.be

telefoonnummer
059 554 232

datum

0 2 DEC. 2013

Betreeft: Ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Wijk Casino – Plenaire zitting op 19 december 2013 om 10h, in zaal Pierre Bayaux gelijkvloers links naast de lift, stadhuis Knokke, Verweeplein 1, 8300 Knokke-Heist.

Geacht College,

Ik verwijs naar uw schrijven dd. 20 november 2013 betreffende de plenaire zitting zoals vermeld onder rubriek.

Ir. Miran Vanwongerghem van de afdeling Kust zal deze plenaire zitting bijwonen.

Hoogachtend,

Caroline Lootens
juridisch adviseur



agentschap
**Maritieme Dienstverlening
en Kust**



www.afdelingkust.be

Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Gemeente Knokke-Heist
Alfred Verweeplein 1
8300 KNOKKE-HEIST

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL

Tel 02 553 80 35 - Fax 02 553 21 25
seveso@vlaanderen.be

uw bericht van **uw kenmerk** **ons kenmerk** **bijlagen**

RUP 13-231

vragen naar / e-mail **telefoonnr.**
Stijn Van Noten 02 553 74 86
Stijn.vannoten@ine.vlaanderen.be

Datum
02/12/2013

Betreft: Advies over gemeentelijk RUP Wijk Casino te Knokke-Heist (versie november 2013)

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso II-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen. De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' niet behandeld werd in het voorontwerp van RUP.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

¹ Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, omgezet in Belgisch recht via het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007)

² Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso II richtlijn.

³ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen bedrijvigheid, en dus ook geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;
- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied geen Seveso-inrichting aanwezig is

betreft het plan geen relevante ruimtelijke ontwikkeling voor wat betreft het aspect externe (mens)veiligheid en beslist de dienst VR dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden. Voor wat het aspect externe veiligheid betreft dient geen verdere actie ondernomen te worden.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,



Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB

⁴ Bron: webstek <http://www.lne.be/themes/veiligheidsrapportage/inrichtingen/lijsten>

Datum	4/11/2013
Dienst	40200
D.B.H.	092083

Gemeente Knokke-Heist
Alfred Verweeplein 1
8300 Knokke-Heist

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel

uw bericht van
21.11.2013

uw kenmerk
JVC/JPV/JD

ons kenmerk
LNE/RUP/13/231

bijlagen
1

vragen naar / e-mail
sven.vercammen@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 62 53

datum
10 december 2013

Betreeft : Voorontwerp van RUP Wijk Casino te Knokke

Geachte heer, mevrouw,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE) heeft op 22 november 2013 uw adviesvraag ontvangen over het voorontwerp van RUP Wijk casino te Knokke. Dat verzoek om advies is intern verspreid bij verschillende afdelingen van LNE.

De dienst Milieu-effectrapportagebeheer (afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid) heeft de volgende opmerkingen:

Het verplichte onderzoek tot milieueffectrapportage van het voorontwerp van RUP is nog niet afgerond. We willen u erop wijzen dat de dienst Milieueffectrapportagebeheer uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan een beslissing genomen moet hebben over de plan-MER-plicht van het RUP. Als uit de screeningsprocedure blijkt dat milderende maatregelen noodzakelijk zijn om (mogelijke) aanzienlijke negatieve milieueffecten te vermijden, moet u die op gepaste wijze vertalen in het RUP en het flankerende beleid, uiterlijk bij de voorlopige vaststelling van het plan.

Daarnaast beveelt de dienst Mer sterk aan om de eventuele overige milderende maatregelen die beperkte negatieve milieueffecten inperken, en de overige maatregelen die positief zijn voor het leefmilieu, te vertalen in het RUP en de flankerende maatregelen.

Het Departement LNE raadt aan ook rekening te houden met de onderstaande **aanbevelingen om het plan en zijn voorschriften milieuvriendelijker en duurzamer te maken**. Dat kan door in deze fase aandacht te besteden aan een aantal aspecten die daartoe kunnen bijdragen. Vaak wordt pas echt over de duurzaamheid van een plan nagedacht op het moment dat er effectief gebouwd wordt. Op dat ogenblik zijn bepaalde mogelijkheden echter al sterk afgenomen, waardoor duurzaamheidsmaatregelen beperkt zijn (tot bijvoorbeeld voorzien in een aantal verplichte EPB-toepassingen, de toevoeging van een zonnepaneel waar de oriëntatie toevallig gunstig is, ...). Door de meest doelmatige maatregelen en inrichtingsprincipes al in het plan, de voorschriften en eventueel in het flankerende beleid te integreren, kunt u doorgaans veel duurzamere plannen realiseren. Het Departement LNE raadt aan om in elke stap van het proces (voorontwerp van RUP, ontwerp van RUP, stedenbouwkundige vergunning tot en met de uitvoering en het beheer) zo veel mogelijk gepaste duurzaamheidsmaatregelen te integreren. De verantwoordelijkheid daarvoor ligt zowel bij initiatiefnemers en overheden als bij ontwikkelaars.

Het gaat daarbij onder meer over:

Duurzame mobiliteit

Om emissies van broeikasgassen en luchtpolluenten te beperken, om geluidshinder te verminderen, om bodemafdrift te beperken en om efficiënter om te gaan met energiebronnen, is het aangewezen om het onnodige autogebruik te minimaliseren en het gebruik van meer duurzame mobiliteitsvormen te doen toenemen. Ook via ruimtelijke ordening, stedenbouw, inrichting en flankerend beleid kunnen maatregelen genomen worden om het autogebruik te verminderen. Om aan deze doelstelling tegemoet te komen, is een totaalpakket van enerzijds auto-ontmoedigende maatregelen en anderzijds maatregelen die het gebruik van duurzame vervoersmodi binnen het plan en zijn omgeving aanmoedigen, het meest efficiënt. Een aantal maatregelen overstijgen mogelijkwerwijs de bestemmingsgrenzen en/of behoren tot het flankerende beleid (bijvoorbeeld sensibiliserende acties om de betrokkenen meer te laten gebruik maken van duurzame vervoersmodi). Binnen het plan is dat bijvoorbeeld mogelijk door voorschriften toe te passen die een meer auto-onafhankelijke bebouwingswijze en stedenbouwkundige inrichting ondersteunen.

De onderstaande maatregelen kunnen bijdragen tot de vermindering van het autogebruik en het stimuleren van duurzamere vervoerswijzen. Ze hebben onmiskenbaar een positieve invloed op de leefbaarheid van verblijfsgebieden.

- het verder tot een minimum herleiden van de ruimte voor bovengrondse autocirculatie en parkeerplaatsen (ook in de zones voor openbare wegenis) door deze ondergronds of onder andere functies of in parkeergebouwen te voorzien, rekening houdende met financieel/technische haalbaarheid, eventuele effecten op water bij ondergronds bouwen, ...
- het vermijden van een overaanbod aan parkeerplaatsen om het gebruik van andere, meer duurzame vervoersmodi te stimuleren. Er kan een maximale gebiedsgerichte parkeernorm per individuele wooneenheid gehanteerd worden, afgestemd op het specifieke woningtype en de mogelijkheden om andere vervoersmodi te gebruiken. Er kan bijvoorbeeld maximaal één parkeerplaats of garage toegelaten worden op percelen van individuele woningen, waarbij gebundeld voorzien wordt in een eventuele tweede parkeerplaats, bijvoorbeeld in gemeenschappelijke parkeerplaatsen op loopafstand. Die plaatsen kunnen ook gebruikt worden door bezoekers tijdens de dag. Op deze manier wordt de ruimte efficiënter gebruikt en wordt de keuze voor duurzaam vervoer aangemoedigd.
- Zorg dat de inrichting van uw wegenis het STOP-principe respecteert. Het is belangrijk om het langzaam verkeer voorrang te geven ten opzichte van de auto.

Duurzaam ruimte-, milieu-, en materiaalgebruik

Vanuit milieustandpunt moet er efficiënt omgegaan worden met ruimte, energie en materialen. De stedenbouwkundige lay-out, de bebouwingswijze en de inrichting kunnen een bijdrage leveren aan de CO₂-neutraliteit, de beperking van het energie- en materiaalgebruik en de grondinname per functionele eenheid. De onderstaande maatregelen kunnen daartoe overwogen worden.

- Bij nieuwbouw en ingrijpende verbouwingen: In nieuwe gebouwen en gebouwen die ingrijpend verbouwd worden, moet thans al of in de nabije toekomst een minimum hoeveelheid energie uit hernieuwbare energiebronnen worden gebruikt (zie het door de Vlaamse Regering gewijzigde Energiebesluit <http://www.energiesparen.be/epb/groeneenergie>). Daarom is het vrijwel noodzakelijk om tijdig mogelijkheden te onderzoeken en ruimte te reserveren om hernieuwbare energievoorzieningen op individueel gebouwniveau en/of buurt- of bouwblok niveau in het plan te integreren en te stimuleren door middel van flankerend beleid en ruimtelijke voorschriften. Voor elk van deze maatregelen gelden een aantal voorwaarden om te garanderen dat het systeem voldoende hernieuwbare energie produceert (kwantitatieve voorwaarde) en dit op een efficiënte wijze doet (kwalitatieve voorwaarde). Hernieuwbare energievoorzieningen zijn bijvoorbeeld een zonneboiler, PV-installatie, biomassa, warmtepomp, stadsverwarming en -koeling en/of participatief project voor productie van hernieuwbare energie). Sommige van deze maatregelen moeten ruimtelijk optimaal ingepast kunnen worden op planniveau.

Bijvoorbeeld moeten nieuwe één- en meergezinswoningen minimaal 10kWh hernieuwbare energie produceren per m² bruikbare vloeroppervlakte van het gebouw. Dit kan gehaald worden met één systeem of met een combinatie van verschillende hernieuwbare energiesystemen.

Men kan bijvoorbeeld via de voorschriften verplichten dat bijvoorbeeld minstens een derde van de dakoppervlakte geschikt dient te zijn voor de toepassing van zonne-energiewinning. A.d.h.v. gemeentelijke premies kunnen deze worden gestimuleerd (flankerend beleid).

- Bij herbouw en ingrijpende verbouwingen aandacht besteden aan de principes van zongericht en compact bouwen, door bijvoorbeeld een compactheidsgraad voor verschillende types van gebouwen op te nemen in de voorschriften en door de meest warmtebehoevende vertrekken, de eventuele terras- en tuinruimte en de energiedaken zo veel mogelijk naar de zon te keren.

Om de compactheidsgraad ($c = v/a$) van een gebouw optimaal te houden, is het van belang dat er een zo groot mogelijk binnenvolume (v) met een beperkt buitenvolume of warmteverliesoppervlak (a) te creëren. Daarom kan het aantal geveluitbouwen van het verwarmde beschermde volume van een wooneenheid het best beperkt worden. Ook verwarmde achteruitbouwen kunnen daarom het best niet te diep gemaakt worden.

- Er bestaan ook verdere mogelijkheden om een deel van de dakruimte voor verschillende functies te benutten, bijvoorbeeld voor wateropvang, als energiedak, als lichtstraat, of een combinatie van die functies. Hellende daken kunnen het best optimaal naar de zon worden georiënteerd in functie van het gebruik als energiedak.

- Voorzien in een groot aantal toepassingen van gemeenschappelijk ruimtegebruik (zoals tuindelen, autodelen, gebundeelde parkeerplaatsen, energie- en recreatieve voorzieningen) in tegenstelling tot meer ruimte-absorberende individuele toepassingen (zoals individuele tuinen en parkeerplaatsen).

De aanwezigheid van groen- en/of waterstructuur moet strikter vastgelegd worden in de voorschriften van het RUP. Daarbij kan nagedacht worden over de gewenste kwantiteits- en kwaliteitsvereisten voor de verschillende functies van de groene en blauwe ruimte (bijvoorbeeld de kinderspeelruimte, de eventuele ecologische functie, groene ontspanningsruimte, eventuele infiltratievoorzieningen en tijdelijke wateropslag t.b.v. de waterrobuustheid). Aandachtspunten voor die multifunctionele ruimte zijn:

- In sterk versteende stedelijke gebieden met een grote mate aan aaneengesloten bebouwing of aan bouwblokken kan de leefbaarheid vergroot worden en kan de hittestress door warmte-eilandeffecten beperkt worden op de volgende energievriendelijke wijze. Door een forse vergroening van vooral gevels en terrassen, van de publieke ruimte en van de binnengebieden kan een ongewenst grote warmtereflectie tot op maaiveldniveau en warmteopslag tussen gebouwen beperkt worden. Daardoor kunnen 's nachts doorgaans lagere temperaturen bereikt worden zodat de slaapkwaliteit minder wordt aangetast en gezondheidsrisico's zoals hartaanvallen beperkt blijven. Deze manier verbruikt minder energie dan airconditioningsystemen.

Besluit

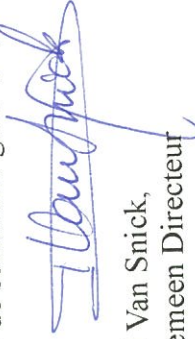
Het advies van het Departement LNE is **gunstig, indien** er wordt tegemoetgekomen aan de bovenvermelde opmerkingen.

Dit advies staat los van het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid) dat u integraal als bijlage bij deze brief terug kan vinden.

Het Departement LNE verontschuldigt zich voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Voor de secretaris-generaal, in opdracht



Paul Van Snick,
Algemeen Directeur



Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB



Datum	2013-12-27
Dienst	no doc
D.B.H.	Boll 368

College van Burgemeester en Schepenen
Knokke-Heist
Alfred Verweeplein 1
8300 KNOKKE-HEIST

uw bericht van
20/11/2013

contactgegevens
Wouter Deventer

ons kenmerk
4.002/31043/99.175

bijlagen
geen

uw kenmerk
JVC/JPV/JD

wouter.deventer@rwo.vlaanderen.be
050 24 81 76

Datum
18/12/2013

Betreeft:

KNOKKE-HEIST: Zeedijk-Albertstrand, Elisabethlaan, Koningslaan, Meerminlaan:
Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Wijk Casino" – advies
(plenaire vergadering dd. 19/12/2013).

Geachte heer / mevrouw,

In toepassing van artikel 2.2.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001, verzocht u Onroerend Erfgoed om advies.

Conform artikel 2 van bovenvermeld besluit kan volgende informatie meegegeven worden.

Binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan zijn er geen percelen, gebouwen of constructies waarop er een bescherming rust als monument, stads/dorpsgezicht, landschap of archeologisch monument.

We treffen er wel enkele gebouwen aan die opgenomen zijn in de inventaris van het bouwkundig erfgoed: *Residentie Cambora* (Zeedijk-Albertstrand), *twee appartementsgebouwen* (zeedijk-Albertstrand 492-497), *grote villa in cottagesijl* (Jozef Nellenlaan 134-136), *twee appartementsgebouwen* (Zonnelaan 9,13), *Villa Montserrat* (J. Nellenlaan 150), *villa in cottagesijl* (Elisabethlaan 175).

In de voorschriften en bijhorende plannen is er wel degelijk rekening gehouden met het voorkomen van verschillende gebouwen met erfgoedwaarde en worden er specifieke voorschriften geformuleerd. Wij treden dit bij en zijn verheugd dat uw bestuur hier de nodige aandacht aan schenkt.

Wij vinden echter dat volgende gebouwen ook zeer waardevol zijn: *grote villa in cottagesijl* (Jozef Nellenlaan 134-136) en *Villa Montserrat* (J. Nellenlaan 150). We vragen om ze bijkomend op te nemen en aan te duiden als "*geselecteerd waardevol patrimonium*" op het bestemmingsplan

Conclusie Onroerend Erfgoed

Gelet op de bovenstaande argumenten wordt voorliggend RUP **gunstig** geadviseerd **mits** bij de verdere opmaak bovenvermelde opmerking wordt meegenomen en het plan in deze zin wordt aangepast.

Wij kunnen niet aanwezig zijn op de plenaire vergadering. Gelieve ons te verontschuldigen.

Hoogachtend,



Miek Goossens
Provinciaal Directeur

College van Burgemeester en Schepenen
Alfred Verweeplein 1
8300 Knokke-Heist



toerisme
vlaanderen

Day	2013-12-04
Dienst	F 40200
C.B.H.	B-21557

uw kenmerk
JVC/JPV/JD

ons kenmerk
n.v.t.

contactpersoon
Vicky Steylaerts

e-mail
vicky.steylaerts@toerismevlaanderen.be

plaats
Brussel
telefoonnummer
02 504 04 73

datum
28 NOV. 2013
faxnummer
02 504 03 77

Voorontwerp RUP Wijk Casino

Geachte mevrouw, mijnheer

Na een grondige analyse van het voorontwerp 'RUP Wijk Casino' heeft Toerisme Vlaanderen geen opmerkingen en gaat bijgevolg akkoord met het voorliggend RUP.

Met vriendelijke groeten

Jan Van Praet
Afdelingshoofd kennis en kwaliteit

2013-12-27
Dienst 40200
5022397

Het College van Burgemeester en Schepenen

van en te

8300 KNOKKE-HEIST

Wegen en Verkeer West-Vlaanderen

Exploitatie en Beheer

Vac Jacob van Maerlant

Koning Albert I-laan 1.2 bus 82
8200 Brugge

Tel. 050/24 81 13 - Fax 050/24 81 05
wegen.westvlaanderen@vlaanderen.be

uw bericht van
29/11/13

vragen naar / e-mail

Bart De Smet
bart.desmet@mow.vlaanderen.be

uw kenmerk
JVC/JPV/JD

telefoonnummer
050/24 81 01

ons kenmerk
V2013/218/GRUP

datum
19 december 2013

bijlagen

Betreeft: Knokke-Heist, GRUP Wijk Casino,
plenaire vergadering op donderdag 19 december 2013.

Geachte mevrouw,
Geachte heer,

Hierbij stuur ik u de opmerkingen van het Agentschap Wegen en Verkeer in verband met bovenvermeld voorontwerp GRUP.

De bouwvrije zone ten aanzien van de N34, die vermeld stond op het BPA 'Wijk Casino' (M.B. 18/1/1995) is niet terug overgenomen. Deze zone dient vermeld te worden op het plan zodoende een juridisch kader te hebben om de zones van achteruitbouw te doen gelden.

Ongunstig advies AWW.

Op de plenaire vergadering op donderdag 19 december 2013 wenst AWW zich te verontschuldigen.

Met de meeste hoogachting,

Ing. Bart De Smet

Directeur
Coördinator exploitatie en beheer

4. Beslissing plan-Mer-plicht



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Milieueffectrapportagebeheer

Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel.: 02 - 553 80 79
Fax: 02 - 553 80 75
www.mervlaanderen.be

AANGETEKEND

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Alfred Verweeplein 1
8300 Knokke-Heist

uw bericht van
8 mei 2014

uw kenmerk

ons kenmerk

LNE/MER/SCRPL13202/
2014/

bijlagen

vragen naar / e-mail

Sven Vercammen
Sven.vercammen@ine.vlaanderen.be

telefoonnummer

02 553 62 53

datum

1 2 MEI 2014

**Betref: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Wijk Casino in Knokke
Beslissing plan-MER-plicht**

volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte,

Met uw brief van 8 mei 2014, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL13202 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het RUP heeft als doel de actualisatie van het huidige BPA Wijk Casino. Het creëert een beleidskader voor de hoogbouwstructuur t.h.v. de Zeedijk. De ontwikkelingsmogelijkheden m.b.t. bebouwing aan het Canadasquare worden herbekeken en een deel van het RUP Hotels 1ste fase wordt geïntegreerd.

Met uw brief van 11 maart 2014, ontvangen op 17 maart 2014, vroeg u vooreerst de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Omwille van opmerkingen uit het advies van Onroerend Erfgoed over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan werd op 10 april 2014 een uitstel van beslissing opgemaakt. Daarop werd een aangepaste screeningsnota opgemaakt en ingediend op 8 mei 2014 en werd er opnieuw advies gevraagd aan Onroerend Erfgoed.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota en de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in het screeningsdossier via een aanpassing van de screeningsnota en een tweede advies van Onroerend Erfgoed, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van dien aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

15-05-2014

me
g
h

kw

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,



Liesbeth Lelieur
Diensthoofd dienst Mer

Kopie: Wvi, Baron Ruzetteleaan 35, 8310 Assebroek

Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 0 : Begrippen, algemene- en specifieke bepalingen

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

1. Algemene bepalingen

1.1. Begrippen

- ééngewoning : woning geschikt voor de huisvesting van een op zichzelf staand afzonderlijk gezin of huishouden, inclusief zorgwonen.
- Tuinzone : de oppervlakte van het perceel die overblijft na aftrek van de effectieve bovengrondse bebouwing.
- Waardevol patrimonium : bebouwing aangeduid met ▲ - aanduiding op het bestemmingsplan.
- Vloerindex bepaling (V/T)
 - V (m²) : de som van alle afgesloten gelijkvloerse en er boven gelegen afgesloten vloerlagen, buitenmuren ingerekend, met inbegrip van kokers, liftschachten, trappenhuizen en vide ruimtes.
 - T(m²) : oppervlakte van het bouwperceel gelegen in de betrokken bestemmingszone.
- Perspectief beëindigingspunt : lokale bakens met ↑ - aanduiding op het bestemmingsplan.
- Ondergrondse constructies : dit zijn constructies onder het peil afgewerkte vloer gelijkvloers of onder het bestaande reliëf.
- Hoofd- en nevenbestemming : de nevenbestemming is de bestemming die steeds minder is dan 50% van de totale vloeroppervlakte .

1.2. Ruimtelijke kwaliteit

Er dient ten allen tijde gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en vrijwaring van de goede plaatselijke ordening. Voor zover hieraan voldaan is, moeten verder de numerieke voorschriften gerespecteerd worden.

Het volledige plangebied valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.

zorgwonen : zoals voorzien in het VCRO, artikel 4.1.1.18 en latere wijzigingen

Onderhavige stedenbouwkundige voorschriften kunnen verstrengd worden afhankelijk van de plaatselijke toestand en omgevingsfactoren.

Artikel 0 : Begrippen, algemene- en specifieke bepalingen

VERORDENEND <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND
	<i>toelichting en visie</i>
<p>1.3. Gebouwen, inbegrepen meergezinswoningen, die strijdig zijn met de in dit grup voorziene stedenbouwkundige voorschriften maar die decretaal vergund zijn of geacht worden vergund te zijn, kunnen worden geres- taureerd, verbouwd en herbouwd, doch met als maximum het bestaan- de volume en met maximum het bestaande aantal woonegelegenheden en bouwlagen.</p> <p>1.4. Gebouwen en/of constructies voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut worden in elke bebouwingszone toegelaten voor zover de bouwkenmerken ervan voldoen aan de voorschriften van de betref- fende zone mits hun functie geen fundamentele afbreuk doet aan de kwaliteit van de woonomgeving of de eigenlijke bestemming niet in het gedrang brengen.</p> <p>1.5. Voor alles wat in onderhavig grup niet specifiek geregeld is, wordt verwezen naar de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening en eventuele latere wijzigingen.</p> <p>1.6. <i>Infiltratie/opvang van regenwater</i></p> <ul style="list-style-type: none">▪ Ontoegankelijke platte daken van meer dan 100 m² moeten worden ingericht als groendaken.	<p><i>De gemeentelijke stedenbouwkundige verordening werd vastgelegd in de gemeenteraad van 27 april 2006 en latere wijzigingen.</i></p>

Artikel 0 : Begrippen, algemene- en specifieke bepalingen


VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2. Specifieke bepalingen omtrent het geselecteerd waardevol patrimonium

Voor het patrimonium, specifiek aangeduid op het bestemmingsplan als 'geselecteerd waardevol patrimonium', symbolisch aangeduid met  - aanduiding, zijn de volgende bepalingen van toepassing :

- Dit gebouw kan, behoudens bij overmacht, niet gesloopt worden, wel gerenoveerd, verbouwd en uitgebreid, waarbij steeds het authentieke karakter gerespecteerd dient te worden. Uitbreidingen zijn toegelaten binnen de bepalingen van de betrokken bestemmingszone. Hierbij kan er afgeweken worden van het basisprofiel van de dakvolumes, mits ruimtelijke meerwaarde.
- De uitbreidingen dienen zich duidelijk te onderscheiden van het te behouden gedeelte.

symbolische aanduiding op het bestemmingsplan : specifieke aanduiding 'geselecteerd waardevol patrimonium'. Het betreft de villa in cottagestijl, t.h.v. Elizabetlaan 175.

duidelijk te onderscheiden : o.a. hedendaagse vormgeving

3. Specifieke bepalingen omtrent hotels

Onder hotel wordt het volgende verstaan :

- Een toeristisch logies categorie hotel/gastenkamer.
- Hotelfunctie : zone in functie van een centraal beheerd hotel met aanverwante diensten zoals restaurant, tearoom, congresfaciliteiten, vergaderruimtes, café, zwembad en wellnessvoorzieningen.
- Maximale nuttige vloeroppervlakte van de hotelkamers : 45 m². In functie van grote suitekamers mogen maximum 20% van de hotelkamers een grotere nuttige vloeroppervlakte hebben.

Binnen het gehele dakvolume kunnen hotelkamers worden ingericht.

Als hotel wordt een toeristische logies categorie hotel/gastenkamer bedoeld zoals gedefinieerd in de desbetreffende wetgeving.

Deze toelichting beoogt, in het licht van het handhavingrecht, elke discussie over het begrip 'hotel' uit te sluiten en oneigenlijk gebruik maximaal te voorkomen.

Er wordt niet verwezen naar de thans bestaande regelgeving vermits deze uiteraard in de toekomst kan wijzigen. Belangrijk bij de hotelfunctie is de centrale exploitatie, dit onafhankelijk van de eigendomsstructuur.

Voor de hotels gelden bijgevolg de bepalingen omtrent de dakfunctie van het duplexprincipe uit de gemeentelijke verordening niet.

Artikel 0 : Begrippen, algemene- en specifieke bepalingen

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND


toelichting en visie

4. Vernietiging van de verkavelingsvergunningen

Volgende verkavelingsvergunningen worden vernietigd bij de definitieve vaststelling van onderhavig Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoerinsplan :

- 31043/9105/V/123/1 (en latere wijzigingen) - dd 08/08/1967

5. Aanduiding perspectief beëindigingspunten

Ter hoogte van de aanduiding 'perspectief beëindigingspunten', specifiek aangeduid op het bestemmingsplan als  - aanduiding, kan 1 bouwlaag in meer worden toegelaten, dit als hoekaccent.

Artikel 1 : Hoogbouwzone

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmingsvoorschriften

- Hoofdbestemming : één- en meergezinswoningen en verblijfsrecreatie
- Nevenbestemming : reca, dansgelegenheden, vrije beroepen, kantoren, garages, diensten en (detail)handel. Dansgelegenheden worden enkel op het gelijkvloers toegelaten.

2. Inrichtingsvoorschriften

2.1. Inplanting

- Afstand tot de rooilijn : vrij binnen de betrokken bestemmingszone voor zover het straatbeeld wordt ondersteund; De toegelaten bouwdiepte dient steeds te worden gerekend vanaf de zonegrens van de betrokken zone of de contourgrens.
- Afstand tot de zij - en achterperceelsgrens : 0.00 meter bij koppeling ofwel minimum 3,00 meter. Dit is niet van toepassing voor gelijkvloerse bebouwing en niet van toepassing voor area's.

2.2. Bouwdiepte

- Gelijkvloers
 - Indien woonfunctie : vrij mits voldoende woonkwaliteit;
 - Andere bestemmingen : vrij
- Verdieping : maximum 20 meter langs de Zeedijk en maximum 17 meter langs de andere straten.

2.3. Bouwhoogte

- maximum aantal bouwlagen : zie bestemmingsplan. De maximum toegelaten kroonlijsthoogte is het toegelaten maximum aantal bouwlagen * 3 meter. Een tolerantie is toegelaten van

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het volledige plangebied valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.

verblijfsrecreatie : hiermee worden o.a. de appartementen i.f.v. 2e verblijven, hotel, toeristische logies,... bedoeld.

De niet-woonfuncties zijn mogelijk voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, zoals werd bepaald in artikel 0.1.2. 'ruimtelijke kwaliteit'.

Woonkwaliteit is o.a. voldoende licht- en luchtinval : bij grote bouwdiepte kan dit gerealiseerd worden door de creatie van een (binnen)tuin.

De dakvorm wordt geregeld via de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

Artikel 1 : Hoogbouwzone

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1 meter. Een tolerantie van 2 meter is toegestaan indien zich op het gelijkvloers handels en/of horecazaken bevinden.

Een tolerantie is ook toegelaten indien er op een bestaand gebouw extra bouwlagen worden opgetrokken.

- Bij bestaande gebouwen kunnen, in afwachting van een verdere ontwikkeling, de bouwlagen worden uitgebreid zonder de verplichting van een hellend dak.
Bij realisatie van nieuwbouw dienen de gebouwen afgewerkt te worden met een hellend dak.

2.4. Ondergrondse constructies

- Ondergrondse constructies worden toegelaten, evenwel beperkt tot maximum 2 ondergrondse bouwlagen.
Voor hotels en voor projecten met gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en/of t.h.v. het openbaar domein, worden 3 bouwlagen toegelaten. Bij hotels dient hiervan minstens één bouwlaag voor accessoirhotelfuncties te worden aangewend.
- Deze ondergrondse constructies mogen niet leiden tot een verhoging van het bestaande reliëf.
- De woonfunctie, inclusief inkom, is hier niet toegelaten.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Dit is het geval indien het bestaande gebouw gekenmerkt wordt door hoge bouwlaaghoogtes, waardoor een tolerantie t.a.v. de kroonlijsthoogte, bij bijkomende bouwlagen, vereist is.

accessoirhotelfuncties : hiermee worden o.a. aanverwante hotelaccommodatie bedoeld zoals vergaderruimtes, fitnessruimtes, bergingen, zwembad, sauna,....

Artikel 2 : zone voor villa-appartementen en hotels t.h.v. Canadasquare

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmingsvoorschriften

Eén- en meergezinswoningen, verblijfsrecreatie.

De bestemming van horeca is op het gelijkvloers verplichtend bij realisatie van 4 bouwlagen.

Nevenbestemming : reca, vrije beroepen, kantoren, diensten en detailhandel.

2. Inrichtingsvoorschriften

2.1. Oppervlaktebepalingen

De nuttige oppervlakte van de woongelegenheden dient gemiddeld minimum 75 m² te bedragen met een minimum van 65 m² per woongeleghedenheid.

2.2. Inplanting

- Er geldt een bouwrijpe afstand van minimum 5 meter ten opzichte van alle perceelsgrenzen en rooilijn, behoudens :
 - Bij halfopen bebouwing ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens.
 - I.f.v. horeca zijn gelijkvloerse uitbouwen toegelaten tot op minimum 2 meter van de rooilijn.
Bij stopzetting van de horecafunctie dient minimum 5 meter gehandhaafd te worden.
 - T.h.v. de Elizabetlaan dient minimum 8 meter gehandhaafd te worden.
- Overkragende, niet ondersteunende uitbouwen t.h.v. de bouwlijn zijn toegelaten met een maximale diepte van 0,80 meter.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het volledige plangebied valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.

verblijfsrecreatie : hiermee worden o.a. de appartementen i.f.v. 2e verblijven, hotel, toeristische logies,... bedoeld.

De niet-woonfuncties zijn mogelijk voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, zoals werd bepaald in artikel 0.1.2. 'ruimtelijk beleid'.

cf. bepalingen in rup Duinbergen-kust, zone voor villa-appartementen en hotels.

Artikel 2 : zone voor villa-appartementen en hotels t.h.v. Canadasquare

VERORDENEND <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND
	<i>toelichting en visie</i>
<p>2.3. Bebouwingspercentage max. 50% Het bebouwingspercentage wordt gerekend met inbegrip van hoofd-en bijgebouwen.</p> <p>2.4. Bouwhoogte</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Maximum 3 bouwlagen en een dakvolume, met volgende uitzondering :<ul style="list-style-type: none">▪ Indien de gelijkvloerse bouwlaag wordt ingevuld i.f.v. de bestemming horeca zijn 4 bouwlagen en een dakvolume toegelaten.▪ kroonlijsthoogte :<ul style="list-style-type: none">▪ 3 bouwlagen : max. 10 meter;▪ 4 bouwlagen : max. 13 meter;▪ nokhoogte :<ul style="list-style-type: none">▪ 3 bouwlagen : max. 17 meter;▪ 4 bouwlagen : max. 20 meter; <p>2.5. Dakvorm en functie Het hoofdvolume dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking tussen de 30° en 60°, behoudens de bestaande toestand. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen (met dakterrassen), dakterrassen, dakkapellen en andere ondergeschikte volumes. Ter hoogte van de nok mag plat dak ingericht worden. In het dak is de woonfunctie onder duplexvorm toegelaten. Voor de hotelfunctie wordt verwezen naar art. 0.3.</p>	<p><i>het bestaande bebouwingspercentage binnen deze zone varieert tussen de 32 à 40 %.</i> <i>De maximale terreinbezetting laat bijgevolg beperkte uitbreidingen mogelijk, mits te voldoen aan de inplantingsbepalingen.</i></p> <p><i>de woonfunctie conform de stedenbouwkundige verordening ivm dakvolumes. nl. binnen het dakvolume van meergezinswoningen kan de woonfunctie in het dak enkel in de vorm van duplex ingericht worden.</i></p>

Artikel 2 : zone voor villa-appartementen en hotels t.h.v. Canadasquare

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

2.6. Architecturaal voorkomen en materialen

De architectuur in al haar onderdelen dient te getuigen van kwaliteit, zowel in vormgeving als in materiaalgebruik.

Bij gekoppelde villa's moet men oog hebben voor de manier waarop de villa's zich tegenover elkaar verhouden.

2.7. Terreinaanleg en afsluitingen

Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Dit is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening.

Maximum 30% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden, voor welk doel ook. In functie van horeca mag maximum 80% van de oppervlakte van de tuinzone verhard worden. Na stopzetting van de horeca-activiteit dient deze verharding teruggebracht tot 30%.

Zwembaden moeten op minimum 2 meter van de perceelsgrenzen ingeplant worden. Deze voorzieningen worden eveneens meegerekend als verharding.

De verharding van inkompaden en terrassen mag enkel bestaan uit kleinschalige materialen.

Afsluitingen en tuinomheiningen moeten qua materialen en concept in relatie tot de architectuur van het gebouw te staan.

2.8. Ondergrondse constructies

- Ondergrondse constructies worden toegelaten, beperkt tot maximum 2 ondergrondse bouwlagen.

Voor hotels en voor projecten met gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en/of t.h.v. het openbaar domein, worden 3 bouwlagen toegelaten. Bij hotels dient hiervan minstens één bouwlaag voor accessoirhotelfuncties te worden aangewend.

TOELICHTEND

toelichting en visie

accessoirhotelfuncties : hiermee worden o.a. aanverwante hotelaccommodatie bedoeld zoals vergaderruimtes, fitnessruimtes, bergingen, zwembad, sauna,....

Artikel 2 : zone voor villa-appartementen en hotels t.h.v. Canadasquare

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

- Op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen en van de rooilijn. Bebouwbaar tot op de perceelsgrens bij gekoppelde woningen, indien op het aanpalende perceel reeds tot op de perceelsgrens is gebouwd met de ondergrondse constructie of indien een totaalproject wordt gerealiseerd over meer dan één perceel.
- Deze ondergrondse constructies mogen niet leiden tot een verhoging van het bestaande reliëf.
- De woonfunctie, inclusief inkom, is hier niet toegelaten.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Artikel 3 : zone voor villa-appartementen van geringe omvang en hotels

VERORDENEND <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND <i>toelichting en visie</i>
<p>1. Bestemmingsvoorschriften</p> <p>Eén- en meergezinswoningen, verblijfsrecreatie</p> <p>Nevenbestemming : reca</p>	<p><i>Het volledige plangebied valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.</i></p> <p><i>verblijfsrecreatie : hiermee worden o.a. de appartementen i.f.v. 2e verblijven, hotel, toeristische logies,... bedoeld.</i></p> <p><i>De niet-woonfuncties zijn mogelijk voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening, zoals werd bepaald in artikel 0.1.2. 'ruimtelijk beleid'.</i></p>
<p>2. Inrichtingsvoorschriften</p> <p>2.1. Oppervlaktebepalingen De nuttige oppervlakte van de woongelegenheden dient gemiddeld minimum 80 m² te bedragen met een minimum van 70 m² per woongeleghedenheid.</p> <p>2.2. Inplanting Er geldt een bouwvrije afstand van minimum 3 meter ten opzichte van alle perceelsgrenzen en rooilijn, behoudens bij</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ halfopen bebouwing ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelsgrens. ▪ I.f.v. hotels zijn gelijkvloerse uitbouwen toegelaten tot op minimum 2 meter van de rooilijn. Bij stopzetting van de hotelfunctie dient minimum 3 meter gehandhaafd te worden. <p>2.3. Gabarietbeperking Alle constructieonderdelen, behoudens de gelijkvloerse uitbouwen i.f.v. hotels, dienen binnen volgende gabarietbeperking te vallen : vertrekkend van een loodlijn op 3 meter van de perceelsgrens en rooilijn met</p>	<p><i>cf. bepalingen in rup Duinbergen-kust, zone voor villa-appartementen van geringe omvang en hotels.</i></p> <p><i>dit is cf. BPA wijk casino : afstand zijperceelsgrenzen werd hier beperkt tot 3 meter (maximale bouwhoogte van 3 meter,) anders 5 meter</i></p>

Artikel 3 : zone voor villa-appartementen van geringe omvang en hotels

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

een hoogte van 4 meter vanaf het peil gelijkvloers en van hieruit vertrekkend onder een lijn van 60°.

Buiten deze gabarietbeperking zijn, in ondergeschikte orde, toegelaten: sierelementen, louter architecturale accenten, topgevels, een torenvolume en dakkapellen.

2.4. Bouwhoogte

- Maximum 2 bouwlagen en een dakvolume, met volgende uitzonderingen :
 - T.h.v. de hotels, specifiek aangeduid op het bestemmingsplan, zijn 3 bouwlagen toegelaten.
- kroonlijsthoogte :
 - 2 bouwlagen : max. 6 meter;
 - 3 bouwlagen : max. 10 meter;
- nokhoogte :
 - 2 bouwlagen : max. 11 meter;
 - 3 bouwlagen : max. 14 meter;

2.5. Vloerindex bepalingen V/T

T (m³)	V/T
0 tot en met 349	1.00
350 tot en met 359	1.02
360 tot en met 369	1.04
370 tot en met 379	1.06

TOELICHTEND

toelichting en visie

Er wordt geopteerd om 3 bouwlagen i.f.v. hotel enkel mogelijk te maken t.h.v. de specifiek aanduiden, dus t.h.v. de bestaande hotels, daar dit ruimtelijk te verantwoorden is, nl. enerzijds t.h.v. de as Elizabetlaan en anderzijds t.h.v. cluster van drie hotels t.h.v. de assen J. Nellenslaan - Zwaluwenlaan.

cf. bepalingen in rup Duinbergen-kust, zone voor villa-appartementen van geringe omvang en hotels.

Artikel 3 : zone voor villa-appartementen van geringe omvang en hotels

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

390 tot en met 399	1.10
400 tot en met 409	1.12
410 tot en met 419	1.14
420 tot en met 429	1.16
430 tot en met 439	1.18
440 tot en met 449	1.20
450 tot en met 459	1.22
460 tot en met 469	1.24
470 tot en met 479	1.26
480 tot en met 489	1.28
490 en meer	1.30

- Deze V/T bepalingen zijn niet van toepassing voor hotels, specifiek aangeduid op het bestemmingsplan 'specifieke bepalingen i.f.v. hotels' met ● - aanduiding.
Voor deze aangeduide hotels zijn volgende bebouwingspercentages van toepassing :

Artikel 3 : zone voor villa-appartementen van geringe omvang en hotels

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

max. terreinbezetting : 45%

Het bebouwingspercentage wordt gerekend met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen.

2.6. Dakvorm en functie

Het hoofdvolume dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking tussen de 30° en 60°, behoudens de bestaande toestand. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen (met dakterrassen), dakterrassen, dakkapellen en andere ondergeschikte volumes. Ter hoogte van de nok mag plat dak ingericht worden.

In het dak is de woonfunctie onder duplexvorm toegelaten.

2.7. Specifieke perceelsbepalingen : wijziging van de perceelsstructuur

Samenvoegen van de perceelsstructuren wordt toegestaan in de volgende gevallen :

- Samenvoegen van percelen om de tuin te vergroten;
- Samenvoegen van percelen van bestaande gekoppelde woningen.

Splitsing van percelen is enkel toegelaten voor percelen groter dan 1500 m², onder de voorwaarde dat de oppervlakte van de te vormen kavels minimum 750 m² bedraagt. De toegangsweg wordt niet meegeteld bij de perceelsgrootte.

De perceelstructuur zoals aangeduid op het plan bestaande toestand en op het ogenblik van de voorlopige vaststelling van het RUP goedgekeurde en van toepassing zijnde verkavelingen, zijn het referentiekader bij de beoordeling inzake splitsing en samenvoeging van percelen.

TOELICHTEND

toelichting en visie

De bestaande terreinbezetting varieert tussen de 31 - 43%. Beperkte uitbreidingen zijn bijgevolg nog mogelijk.

De mogelijkheid tot het splitsen binnen de betrokken bestemmingszone is slechts van toepassing voor een twee-tal percelen. Het opsplitsen van dergelijke kavels is ruimtelijk wenselijk, daar dit meer beantwoordt aan de omliggende kavelmorfologie.

Artikel 3 : zone voor villa-appartementen van geringe omvang en hotels

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

Splitsing kan bijkomend voor eigenaars die kunnen bewijzen dat ten tijde van hun akte van verwerving de perceelstoestand anders was en op voorwaarde dat elk perceel minimum 750 m² bedraagt.

2.8. Architecturaal voorkomen en materialen

De architectuur in al haar onderdelen dient te getuigen van kwaliteit, zowel in vormgeving als in materiaalgebruik.

- Bij gekoppelde villa's moet men oog hebben voor de manier waarop de villa's zich tegenover elkaar verhouden.
- Bij nieuwbouw dient de kleur van het gevelwerk overwegend afgewerkt te worden in witte tinten.

De hellende dakvlakken dienen overwegend afgewerkt met rood-bruine gebakken aarden pannen.

2.9. Terreinaanleg en afsluitingen

Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Dit is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening. Maximum 30% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden, voor welk doel ook. In functie van hotel mag maximum 80% van de oppervlakte van de tuinzone verhard worden. Na stopzetting van de hotel-activiteit dient deze verharding teruggebracht tot 30%. Zwembaden moeten op minimum 2 meter van de perceelsgrenzen ingeplant worden. Deze voorzieningen worden eveneens meegerekend als verharding.

De verharding van inkompaden en terrassen mag enkel bestaan uit kleinschalige materialen.

Afsluitingen en tuinomheiningen moeten qua materialen en concept in relatie tot de architectuur van het gebouw te staan.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Artikel 3 : zone voor villa-appartementen van geringe omvang en hotels

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.10. Ondergrondse constructies

- Ondergrondse constructies worden toegelaten, beperkt tot maximum 2 ondergrondse bouwlagen.
Voor hotels en voor projecten met gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en/of t.h.v. het openbaar domein, worden 3 bouwlagen toegelaten. Bij hotels dient hiervan minstens één bouwlaag voor accessoirhotelfuncties te worden aangewend.
- Op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen en van de rooilijn. Bebouwbaar tot op de perceelsgrens bij gekoppelde woningen, indien op het aanpalende perceel reeds tot op de perceelsgrens is gebouwd met de ondergrondse constructie of indien een totaalproject wordt gerealiseerd over meer dan één perceel.
- Deze ondergrondse constructies mogen niet leiden tot een verhoging van het bestaande reliëf.
- De woonfunctie, inclusief inkom, is hier niet toegelaten.

accessoirhotelfuncties : hiermee worden o.a. aanverwante hotelaccommodatie bedoeld zoals vergaderruimtes, fitnessruimtes, bergingen, zwembad, sauna,....

Artikel 4 : zone voor ééngezinswoningen

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmingsvoorschriften

De gronden zijn bestemd voor ééngezinswoningen.
In de bestaande hoofdzakelijk vergund of vergund geachte meergezinswoningen kan binnen het bestaand volume een hotelfunctie ondergebracht worden. Enkel ondergeschikte functionele uitbreidingen in functie van de hoteluitbating zijn toegelaten.

2. Inrichtingsvoorschriften

2.1. Inplanting

Er geldt een bouwvrije afstand van minimum 3 meter t.o.v. alle perceelsgrenzen en rooilijn, behoudens bij gekoppelde bebouwing ter hoogte van de gemeenschappelijke perceelgrens.

T.a.v. de Elizabetlaan geldt er een bouwvrije afstand van minimum 8 meter.

2.2. Bebouwingspercentage

- Voor open bebouwing : maximum 40% met een maximum van 250 m² per woning, behoudens bestaande toestand.
- Voor halfopen en gesloten bebouwing : maximum 50% met een maximum van 250 m² per woning, behoudens bestaande toestand.

Het bebouwingspercentage wordt berekend met inbegrip van hoofd- en bijgebouwen.

2.3. Bouwdiepte

De bouwdiepte is vrij.

Voor gekoppelde bebouwing dient met het aanpalende gebouw een architecturale eenheid gevormd te worden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het volledige plangebied valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.

Het RUP is gelegen in een toeristische zone, de gemeente wenst dan ook de mogelijkheden voor deze zone te kaderen binnen dit gegeven. De functiewijziging van meergezinswoning naar hotel wordt niet opgelegd maar wordt aangeboden omdat deze toeristische zone een locatie bij uitstek is om verblijfsrecreatieve functies toe te laten.

ondergeschikte functionele uitbreidingen : dakuitbouwen, terrassen, architecturale of technisch uitbouwen,...

Artikel 4 : zone voor ééngezinswoningen

VERORDENEND <i>stedenbouwkundige voorschriften</i>	TOELICHTEND <i>toelichting en visie</i>
<p>2.4. Bouwhoogte Maximum 2 bouwlagen, met een maximale kroonlijsthoogte van 6 meter tot een maximale nokhoogte van 11 meter. Hiervan kan in functie van de woonkwaliteit en de bestaande toestand worden afgeweken. De kroonlijst - en nokhoogte van het gebouw worden gemeten vanaf het peil gelijkvloers.</p> <p>2.5. Dakvorm en functie Het hoofdvolume dient in hoofdzaak te bestaan uit hellende bedaking tussen de 30° en 60°, behoudens de bestaande toestand. Dit geldt niet voor gelijkvloerse uitbouwen (met dakterrassen), dakterrassen, dakuitbouwen en andere ondergeschikte volumes. In het dak is de woonfunctie toegelaten.</p> <p>2.6. Architecturaal voorkomen en materialen</p> <ul style="list-style-type: none">▪ De architectuur in al haar onderdelen dient te getuigen van kwaliteit, zowel in vormgeving als in materiaalgebruik.▪ Bij gekoppelde villa's moet men oog hebben voor de manier waarop de villa's zich tegenover elkaar verhouden.▪ Bij nieuwbouw dient de kleur van het gevelwerk overwegend afgewerkt te worden in witte tinten. De hellende dakvlakken dienen overwegend afgewerkt met roodbruine gebakken aarden pannen. <p>2.7. Specifieke perceelsbepalingen : wijziging van de perceelstructuur Samenvoegen van de perceelstructuur wordt toegestaan in de volgende gevallen :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Samenvoegen van percelen om te tuin te vergroten;▪ Samenvoegen van percelen van bestaande gekoppelde woningen met als nabestemming deze van ééngezinswoning.	<p><i>hellende daken : conform rup Duinbergen</i></p>

Artikel 4 : zone voor ééngezinswoningen

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

Splitsing van percelen om meerdere woonegelegenheden te creëren is enkel toegelaten voor percelen > 1500 m², onder de voorwaarde dat de oppervlakte van de te vormen kavels minimum 600 m² bedraagt. De toegangsweg wordt niet meegerekend bij de perceelgrootte.

De perceelstructuur zoals aangeduid op het plan bestaande toestand en op het ogenblik van de voorlopige vaststelling van het RUP goedgekeurde en van toepassing zijnde verkavelingen, zijn het referentiekader bij de beoordeling inzake splitsing en samenvoeging van percelen.

Splitsing kan bijkomend voor eigenaars die kunnen bewijzen dat ten tijde van hun akte van verwerving de perceelstoestand anders was en op voorwaarde dat elk perceel minimum 600 m² bedraagt.

2.8. Garages en bijgebouwen

Bovengrondse garages en bijgebouwen dienen opgenomen te worden in het hoofdgebouw zelf, ofwel door schakelbouw (hetzij met volumes of muurwanden) er één architecturaal geheel mee uitmaken.

Enkel afzonderlijke bijgebouwen met een maximum van 9 m² zijn toegelaten. Ten opzichte van de perceelsgrenzen moet een afstand van 0,00 meter (indien koppeling mogelijk is), ofwel minimum 1 meter vrijgehouden worden.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Artikel 4 : zone voor ééngezinswoningen

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

TOELICHTEND

toelichting en visie

2.9. Terreinaanleg en afsluitingen

Een beplantingsplan dient bij de stedenbouwkundige aanvraag gevoegd te worden. Dit is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen of de vergunningsaanvraag voldoet aan de vereisten van de goede ruimtelijke ordening. Maximum 30% van de oppervlakte van de tuinzone mag verhard worden, voor welk doel ook.

Zwembaden moeten op minimum 2 meter van de perceelsgrenzen ingeplant worden. Deze voorzieningen worden eveneens meegerekend als verharding.

De verharding van inkompaden en terrassen mag enkel bestaan uit kleinschalige materialen.

Afsluitingen en tuinomheiningen moeten qua materialen en concept in relatie tot de architectuur van het gebouw te staan.

2.10. Ondergrondse constructies

- Ondergrondse constructies worden toegelaten, beperkt tot maximum 1 ondergrondse bouwlaag.
- Op minimum 1 meter van de perceelsgrenzen en van de rooilijn. Bebouwbaar tot op de perceelsgrens bij gekoppelde woningen, indien op het aanpalende perceel reeds tot op de perceelsgrens is gebouwd met de ondergrondse constructie of indien een totaalproject wordt gerealiseerd over meer dan één perceel.
- Deze ondergrondse constructies mogen niet leiden tot een verhoging van het bestaande reliëf.
- De woonfunctie, inclusief inkom, is hier niet toegelaten.
- Slechts één toegang tot het perceel is toegelaten i.f.v. op- en afrit.
- Maximum 30% van het perceel kan ingenomen worden. Bij nieuwbouw dient de bovengrondse bebouwing zich in hoofdzaak boven de ondergrondse constructie te bevinden.

Artikel 5 : Bouwvrije zone

VERORDENEND stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmings - en inrichtingsvoorschriften

Deze zone is bestemd tot :

- ofwel een doorlopend voetpad, in aansluiting met het openbaar domein;
- ofwel een groenaanleg, dit onder de vorm van streekeigen beplanting, behoudens i.f.v. noodzakelijke verhardingen i.f.v. toegang en passage.

Terrasuitbouw i.f.v. horeca is toegelaten.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het volledige plangebied valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.

Artikel 6 : Zone voor openbare wegenis en pleinen

VERORDENEND

stedenbouwkundige voorschriften

1. Bestemmings - en inrichtingsvoorschriften

Zone voor wegen, paden, voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, pleinen, groenzones en hun infrastructures.

De ontwerp uitgangspunten zijn zoveel mogelijk in functie van een optimale afstemming tussen gemengd verkeer en zwakke weggebruiker.

Terrasconstructies zijn toegelaten i.f.v. horeca.

T.h.v. de deelzone 'openbare wegenis type paden' dient de wegenis maximaal ingericht te worden i.f.v. plaatselijk verkeer.

T.h.v. de deelzone "binnengebieden" dienen bij heraanleg minimale groenvoorzieningen gecreëerd te worden en de nodige aandacht te worden besteed aan de globale beeldkwaliteit, zowel naar ruimtelijk voorkomen als het materiaalgebruik.

TOELICHTEND

toelichting en visie

Het plangebied valt als gebiedsaanduiding onder de categorie wonen.

hun infrastructures : zoals ondergrondse- en bovengrondse nutsleidingen, verlichting, straatmeubilair, kunstwerken, groenaanplantingen, ondergrondse constructies en nutsgebouwen - voorzieningen.

Hiermee worden de drie binnengebieden bedoeld, ten noorden van de Jozef Nellenslaan, binnen artikel 1 'hoogbouwzone'. Deze gebieden zijn volledig verhard, doen uitsluitend dienst als toegang / verzamelpunt naar parkeergarages en kennen weinig of geen beeldkwaliteit.